

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 29.08.2017
AZ.: IV/61_Bplan263_Bopp

WP 14-20 SV 61/154

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 263 für die Grundstücke Schützenstraße 41 und 43: Abwägung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange Umstellung auf ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch Offenlagebeschluss

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

08.11.2017
13.12.2017

Vorberatung
Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss

08.11.2017

Rat der Stadt Hilden

13.12.2017

Anlage 1: Protokoll zur Bürgeranhörung

Anlage 2: Anhang zum Protokoll der Bürgeranhörung_Entwurf-Bungalows

Anlage 3: Protokoll zum Anliegergespräch

Anlage 4: Auszug aus der Niederschrift des StEA am 21.06.2017

Anlage 5: Begründung (O) 20171019

Anlage 6: textl.Fests (O)_20171019

Anlage 7: Entwurf_(O)_20171019_BP-Zeichnung auf A3

Beschlussvorschlag:**Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss:****1. die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wie folgt abzuhandeln:**

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten, bebauungsplan- und umweltrelevanten Stellungnahmen werden wie folgt berücksichtigt:

1.1. Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 32 – Regionalentwicklung, Schreiben vom 10.11.2016

Das Dezernat 32 ist nicht TöB i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

1.2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst (KBD), Schreiben vom 17.11.2016

Keine Hinweise auf Kampfmittel aus der Luftbildauswertung.

Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden bei Bauarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises zum Umgang mit Kampfmittelfunden in den Bebauungsplan wird gefolgt.

1.3. Unitymedia, Schreiben vom 22.11.2016

Keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

1.4. Stadtwerke Hilden, Schreiben vom 30.11.2016

Keine Bedenken, wenn die Grunddienstbarkeit der Versorgungsleitungen im Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan sind für den privaten Erschließungsweg Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

1.5. Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 06.12.2016

Hinweis auf die Sicherstellung der Anliefer- und Betriebsverkehre des bestehenden, benachbarten Handwerksbetriebs an der Uhlandstraße 26 sowie der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohnungen werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Demnach ist in angemessener Anzahl für das Mehrfamilienhaus eine Tiefgarage geplant. Für die Einfamilienhäuser ist je geplante Wohneinheit eine Garage zzgl. vorgelagertem Stellplatz auf dem privaten Grund vorgesehen. Ein Zugriff auf das private Grundstück des bestehenden Handwerksbetriebes erfolgt somit nicht. Mit der Zurverfügungstellung der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken wird bereits dem Belang ausreichend Rechnung getragen.

Mit der heranrückenden Wohnbebauung werden darüber hinaus durch den Bebauungsplan keine wesentlichen immissionsrechtlichen Einschränkungen (z.B. aus Lärm) für den Betrieb vorbereitet.

1.6. Kreis Mettmann, Schreiben vom 09.12.2016**1.Untere Wasserbehörde:**

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

2.Untere Immissionsschutzbehörde:

Keine Bedenken.

3.Untere Bodenschutzbehörde:***Allgemeiner Bodenschutz***

Keine Bedenken.

Altlasten

Keine Bedenken.

4.Kreisgesundheitsamt:

Hinweis auf die bestehende Lärmbelastung aus Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie die Zugrundelegung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei der Bauleitplanung und bei Überschreitung der Werte entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18005, DIN 4109 bzw. VDI 2719 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5.Untere Landschaftsbehörde:***Landschaftsplan***

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Eine Beteiligung des Beirates, des Ausschusses für Umweltschutz, Landschaftspflege und Naherholung (ULAN) sowie des Kreisausschusses ist nicht erforderlich.

Umweltprüfung/Eingriffsregelung/Artenschutz

Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird bei Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB verzichtet. Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Artenschutz

Der unteren Naturschutzbehörde ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tiere im Planungsraum nicht bekannt. Lokale Populationen streng geschützter Arten durch die Planung sind nicht beeinträchtigt.

6.Planungsrecht

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

- zu 1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur weiteren Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird vor Umsetzung des Bebauungsplanes gefolgt. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW enthalten. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung wird die Anregung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.
- zu 2 Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.
- zu 3 Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.
- zu 4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und dabei die Einwirkungen aus dem Schienen- und Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet untersucht. Die Ergebnisse und die damit verbundenen, erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 5 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.
- zu 6 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Bedenken und Anmerkungen hinsichtlich der Planung vor.

1.7. BUND – Bund für Umwelt- und Naturschutz LV NW, Schreiben vom 12.12.2016

1.Hinweis auf artenschutzrechtlich irrelevante Aussagen im Einleitungskapitel der Artenschutzprüfung und diesbezüglich fehlender Quellenangaben.

2.Hinweis auf Eingriff in bestehende Grünstrukturen durch die Umsetzung des Bebauungs-

- plans, um geplante Rodungs- und Abbrucharbeit vorgezogen durchführen zu können.
3. Hinweis auf eine unzureichende Artenschutzprüfung. Anregung auf eine Untersuchung über mindestens eine Vegetationsperiode mit mehreren Ortsbegehungen von Frühling bis Herbst sowie von Detektionen auf das Vorkommen von Fledermäusen.
4. Hinweis auf nicht erfolgte Fortschreibung der Artenschutzprüfung nach der Bürgeranhörung. Hinweis auf gesichtete Arten im Plangebiet, wie z.B. Fledermäuse, Falken, Sperber und Bussarde, auf bestehende Bäume mit möglichen Lebensräumen sowie des Vorkommens von Kleintieren im Plangebiet als Nahrungsangebot für Greifvögel und eines damit verbundenen Eingriffs in Nahrungshabitate.
5. Hinweis auf Unterlassung von Abbruch- und Rodungsarbeiten bis zur geplanten Begehung des Stadtentwicklungsausschusses im Frühling 2017.
6. Hinweis auf den vegetativen Realbestand der bestehenden Gartenflächen sowie auf den ehemaligen Lebensraum für Rehe im Plangebiet.
7. Hinweis auf Gefährdung der lokalen Populationen vorgefundener Allerweltsarten und eines unzureichenden Ausgleichs durch Neupflanzungen. Hinweis auf eine zunehmende Versiegelung im gesamten Stadtteil und der zunehmenden Einschränkung der Allerweltsarten.
8. Hinweis auf Beachtung des Entwurfes der „Interessengemeinschaft Schützenstraße“ sowie der Beachtung einer Planungsalternative mit straßenbegleitender Bebauung ohne Zugriff der hinteren Gartenflächen.
9. Hinweis auf den möglichen Erhalt eines bestehenden Zusammenhangs der Gartenbereiche im gesamten Baublock mit Teichen und sonstigen Lebensbereichen, wenn lediglich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen und das Hinterland als Wohngarten erhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

- zu 1 Ziel des ersten Kapitels der Artenschutzprüfung (ASP) ist es, den Anlass der durchgeführten ASP zu erläutern. Dieser Anlass ist das planerische Ziel der Stadt Hilden, der hohen Wohnraumnachfrage in Hilden mit der Nachverdichtung als Innenentwicklungsmaßnahme entgegen zu kommen und der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen.
- zu 2 Mit den vorgezogenen Abbruch- und Rodungsarbeiten wird die Erforderlichkeit der durchgeführten ASP begründet, da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die teilweise Baufeldfreimachung des Plangebietes notwendig wird. Der Abriss der baulichen Anlagen und die Rodung der Gehölzbestände können im Vorfeld, also vor der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können, wurde die Artenschutzprüfung erstellt und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- zu 3 Der Untersuchungsumfang sowie die Ergebnisse der Artenschutzprüfung wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmt (siehe diesbezügliche Stellungnahme). Aufgrund der lokalen Strukturen kann ein populationsgefährdender Eingriff in die Habitatstrukturen etwaiger planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Eine Veranlassung zur weiterführenden Untersuchung über mindestens eine Vegetationsperiode oder einer Artenschutzprüfung der Stufe II besteht aufgrund der gewonnen Erkenntnisse und aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes (vgl. Kap. 2.2.2 Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz (VV-Artenschutz)) somit nicht. Darüber hinaus wurde dennoch eine ergänzende Ortsbegehung im Frühjahr 2017 durchgeführt und es konnten damit die Erkenntnisse der Erstbegehung bestätigt werden. Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden der Gebäude- sowie Gehölzbestand auf etwaige Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Ein Vorkommen von Brut- und Aufzuchthabitaten planungsrelevanter Arten im Plangebiet konnte im Zuge der Artenschutzprüfung mit hoher Wahrscheinlich-

keit ausgeschlossen werden, sodass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

- zu 4 Die Beteiligungsunterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligungsunterlagen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind inhaltsgleich. Eine Fortschreibung der Planinhalte und Fachgutachten zwischen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist im Sinne des Baugesetzbuches nicht zwingend notwendig. Die Fortschreibung erfolgte nach der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung bzw. vor der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB.

Die Hinweise aus der Bürgeranhörung auf Vorkommen etwaiger planungsrelevanter Arten wurden im Rahmen einer ergänzenden Ortsbegehung im Frühjahr 2017 geprüft. Wie in der ASP aufgeführt, wurden nach intensiver Untersuchung keine Anzeichen auf Brut- oder Nistplätze in Gehölz- oder Gebäudestrukturen durch Fledermäuse festgestellt bzw. Horste oder Nester planungsrelevanter Vogelarten gesichtet. Eine Nutzung des Plangebietes als Teilfläche eines Nahrungshabitats von vermeintlich gesichteten Greifvögeln ist nicht in Gänze auszuschließen, aufgrund der Struktur und der Flächengröße wird mit einer Überplanung jedoch kein Verbotstatbestand gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Zudem bestehen für die genannten Arten außerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Hilden ausgedehnte und geschützte Freibereiche als Nahrungshabitat. Ein Verlust bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Lebensstätten sowie Brut- und Aufzuchthabitaten planungsrelevanter Arten konnte im Rahmen der ASP mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

- zu 5 Ein Abbruch der baulichen Anlagen bzw. die Rodung der Gehölzbestände ist bislang nicht erfolgt. Die Abriss- bzw. Rodungsarbeiten sind im Vorfeld bei der Stadt zu beantragen und es greift die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden. Der Stadtentwicklungsausschuss konnte sich im Rahmen der Ortsbegehung am 01.02.2017 ein umfassendes Bild von der Bestandssituation machen.
- zu 6 Die rückwärtigen Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Wohngarten mit Ziergehölzen und Rasenfläche dar. Die Umgebung des innerstädtischen Plangebietes ist als anthropogen überformt zu beschreiben, sodass Brut- oder Aufzuchthabitate oder Wanderkorridore planungsrelevanter Arten auch für das Umfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Eine ehemalige Nutzung des Wohngartens als Zuchtgehege für Rehe oder andere Nutztiere gibt keine Hinweise auf Fortpflanzungsstrukturen für planungsrelevante Arten im heutigen Realbestand des Plangebietes.
- zu 7 Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine wohnbauliche Nutzung mit Wohngärten vorbereitet. Im Rahmen der Artenschutzprüfung konnten im Bestand keine Brut- oder Aufzuchthabitate im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Plangebiet im innerstädtischen Kontext wird als anthropogen überformt eingestuft. Es sind im Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Mit den nahegelegenen Außenbereichen (Karnap) bestehen ausreichende und attraktive Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten und Allerweltsarten gegenüber dem anthropogen geprägten Innenstadtbereich.
- zu 8 Im Rahmen des Verfahrens wurden die genannten Planungsvarianten geprüft und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Diskussion vorgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Nachgang dazu beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 das Baudezernat, einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Anliegergespräch fand am 29.03.2017 statt

und es wurde ein städtebaulicher Entwurf als „Kompromissvorschlag“ erarbeitet. Dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden wurden die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten und überarbeiteten Planungsvarianten sowie der Kompromissvorschlag in der Sitzung am 21.06.2017 vorgestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in dieser Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des als „Kompromissvorschlag“ eingereichten städtebaulichen Entwurfes mit der wohnbaulichen Entwicklung der hinteren Bereiche mehrheitlich beschlossen.

- zu 9 Die Planungsalternative mit einer straßenbegleitenden Bebauung an der Schützenstraße wurde dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in der Sitzung am 21.06.2017 vorgestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in dieser Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des als „Kompromissvorschlag“ eingereichten städtebaulichen Entwurfes mit einer wohnbaulichen Entwicklung der hinteren Bereiche mehrheitlich beschlossen, um der weiterhin hohen Wohnraumnachfrage in der Stadt Hilden Rechnung zu tragen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt die Stadt Hilden das im Baugesetzbuch verankerte, planerische Ziel, die innerstädtische Nachverdichtung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB vorzuziehen.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Für die umliegenden Bereiche richten sich Vorhaben nach § 34 BauGB, sodass eine Entwicklung des Hinterlandes bereits heute in Teilen möglich wäre. Eine mögliche wohnbauliche Fortentwicklung durch Zugriff auf das Hinterland bedingt sich nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

- 2. die Umstellung des Bauleitplanverfahrens auf ein Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch, oder: die Umstellung auf ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird abgelehnt.**

- 3. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 263** sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich Schützenstraße und umfasst Flurstück 727 und einen Teil des Flurstücks 1625 in Flur 58 der Gemarkung Hilden. Es wird begrenzt im Norden durch die Nordgrenze des Flurstückes 1625, im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 1625 und 727, im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 727 sowie im Westen durch die Schützenstraße und eine um 30 m nach Osten versetzte fiktive Linie unmittelbar hinter dem Wohngebäude Schützenstraße 41a.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilienhaus und mehreren Einfamilienhäusern besteht.

Dem Offenlagebeschluss liegt die Begründung vom 16.10.2017 zu Grunde. Auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht wird bei Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB verzichtet.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 31.08.2016 wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 263 für den Bereich der Grundstücke Schützenstraße 41/43 eingeleitet. Hiermit soll auf den Grundstücken eine Wohnbebauung aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) und Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Die Verfahrensschritte

und -unterlagen werden im Wesentlichen durch das von den Bauherren beauftragte Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan, durchgeführt und erarbeitet, während die Verfahrensleitung beim Planungs- und Vermessungsamt liegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4b BauGB (Einschaltung eines Dritten) beschlossen.

Es wird nun ein Beschlussvorschlag vorgelegt, das Verfahren parallel zum Offenlagebeschluss auf ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung (gemäß § 13a Baugesetzbuch) umzustellen. Diese Umstellung hat eine Verfahrensbeschleunigung zur Folge, da im Verfahren der Innenentwicklung von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden kann. Die für die Belange des Umweltschutzes und weiterer berücksichtigender „Schutzgüter“ und die Verbotstatbestände für den Artenschutz wurden aber dennoch untersucht und werden in der vorliegenden Begründung auch ausführlich behandelt.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur, Boden und Landschaft gilt als bereits erfolgt bzw. zulässig.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass seitens des Investors bereits zum Aufstellungsbeschluss die Anwendung des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren beantragt war. Damals wurde dem nicht gefolgt, da man sich insbesondere nicht die Möglichkeiten einer umfangreichen Bürgerbeteiligung einschränken lassen wollte. Dementsprechend ist in der Folge eine solche umfangreiche Beteiligung auch erfolgt.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016 an dem Verfahren beteiligt. In der Bürgeranhörung und im weiteren Verlauf wurde deutlich, dass etliche Anlieger die Planung in der vorliegenden Form ablehnten und unzufrieden mit ihrer Beteiligung im Verfahren waren. Die Kritik der Anlieger betraf die Bebauung auf dem Grundstück Schützenstraße 41, da diese insbesondere das nördlich gelegene Grundstück Schützenstraße 37 zu stark beeinträchtigt. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Schützenstraße 43 wurde kaum beanstandet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 01.02.2017 die Verwaltung beauftragt, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante 5 zwischen den Vorstellungen der Bauherren und der Anlieger in diesem Konflikt einen Kompromiss zu erzielen. Neben einer solchen Kompromissvariante wurde seitens der Fraktionen Bürgeraktion und Allianz für Hilden (siehe Antragsvorlagen, SV 61/105/1 und SV 61/107/1, im StEA 01.02.2017) ein städtebaulicher Entwurf gefordert, der nur eine Bebauung entlang der Straße ermöglicht.

Eine Diskussionsveranstaltung am 29.03.2017 diente der Befriedung der Situation bei Beibehaltung des Planungsziels, Baumöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen, und der Erarbeitung einer Kompromissvariante. Die in der Veranstaltung anwesenden Anlieger legten vor allem Wert auf eine gütliche Einigung der wesentlichen Konfliktparteien sowie eine Höhenbegrenzung der Bebauung im Innenbereich. Während des Gesprächs brachten die Konfliktparteien (Eigentümer der Grundstücke Schützenstraße 37 und 41) eine neue Variante, auf die sie sich im Vorausgang geeinigt hatten, als Kompromissvorschlag ins Gespräch ein. Die Anwesenden diskutierten diese und waren mit der Lösung einverstanden. Die Einigung der Konfliktparteien liegt dem Baudezernat schriftlich vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Umstellung des Verfahrens von einem „normalen Bebauungsplan“ zu einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB denkbar.

die formalen Voraussetzungen, die der § 13a beinhaltet, sind erfüllt. Das Plangebiet ist kleiner als 20.000m², es sind keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten, wichtige Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt, es liegt keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG vor.

Es wurden auch schon diverse Verfahrensschritte durchgeführt, auf die man bei einem Verfahren nach § 13a BauGB verzichten könnte: eine Bürgeranhörung, ein Moderationsverfahren, Untersuchungen zu den Themen Schall/Lärm, Verschattung und Artenschutzprüfung. Diese Umweltaspekte werden in der Bebauungsplanbegründung ausführlich dargestellt.

Als praktische Auswirkung bleibt nun der Verzicht auf einen Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Eine Verfahrensbeschleunigung ist damit nicht zu erreichen, da die eigentliche Offenlage genauso durchgeführt werden muss wie bei einem „normalen“ Verfahren.

Bei einem Verzicht auf die Umstellung nach § 13a BauGB würde eine Umarbeitung der Bebauungsplanbegründung notwendig sowie die Erstellung einer Bilanzierung. Dies müsste bis zum 17.11.2017 durch das bearbeitende Planungsbüro geschehen, um dann mit diesen Unterlagen in die Sitzung des STEA am 06.12.2017 und – wie bisher vorgesehen – in die Ratssitzung am 13.12.2017 zu gehen.

Der Beschlussvorschlag lässt unter Punkt 2 eine entsprechende Wahlmöglichkeit.

„Entwurf Kompromissvariante“

Der Entwurf ermöglicht den Bau von ca. 15 Wohneinheiten, von denen auf dem Grundstück Schützenstraße 43 im Mehrfamilienhaus (MFH) ca. 7 Wohneinheiten entstehen, und 5 Wohneinheiten in zwei Doppelhäusern (DH) und einem Einfamilienhaus (EFH)). Auf dem Grundstück Schützenstraße 41 sollen maximal 3 Wohneinheiten entstehen (2 Einfamilienhäuser und eine Einliegerwohnung). Alle Wohneinheiten im Hinterland werden über eine gemeinsame private Erschließung erreicht und verfügen über Einzelgaragen oder –Stellplätze. Das Mehrfamilienhaus erhält eine Tiefgarage. Der eingeschossige Anbau an das Gebäude Schützenstraße 41 erhält Bestandsschutz durch eine Baugrenze. Die Geschossigkeit ist gestaffelt von der Schützenstraße und Umlandstraße in den Innenbereich, und die Dachform variiert.

Dieser „Kompromiss-Vorschlag wurde in der Sitzung des STEA am 21.06.2017 mehrheitlich als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen. Für inhaltliche Details wird auf die Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/134 verwiesen.

Gemäß den Ergebnissen der bereits durchgeführten artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht relevant eingestuft, da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden. Weil in der Bürgeranhörung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens des BUND eine über die bisherige Begutachtung hinausgehende Artenschutzprüfung für das Plangebiet gefordert wurde, wurde im April 2017 eine ergänzende Ortsbegehung durchgeführt. Auch bei dieser Begehung wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt, dies wird im Artenschutzgutachten ausgeführt.

In der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik wurden der Verkehrslärm aus Straßen- und Schienenverkehr sowie die mit der Planung verbundenen Pkw-Geräusche als maßgebliche Lärmquellen für die planbedingten Lärmauswirkungen untersucht. Von der Umsetzung des Bebauungsplanes werden demnach keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Pkw-Lärm verursacht.

Die Planung wurde hinsichtlich der Unterbringung der Stellplätze des Mehrfamilienhauses gegenüber den ersten Entwürfen geändert. Diese werden nun nicht in einem Garagenhof, sondern in einer Tiefgarage untergebracht, sodass die erforderlichen Abstandflächen erreicht werden und die Lärmauswirkungen durch den ruhenden Verkehr reduziert werden. Die Lärmauswirkungen der Tiefgarage wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts bleiben an allen Immissionsorten unerschritten.

Der Einfahrtsbereich in den privaten Erschließungsweg wurde angepasst, um beispielsweise Feuerwehrfahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen. Die Feuerwehraufstellfläche wird am Ende der geplanten Stichstraße im Bebauungsplan dargestellt.

In den Bebauungsplanentwurf ist ein Hinweis aufgenommen, dass die Niederschlagsentwässerung im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW erfolgt. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutach-

tens untersucht.

Im Bebauungsplan werden freizuhaltende Sichtfelder an den Ausfahrten aus der Tiefgarage und aus dem Privatweg nachrichtlich dargestellt und eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Da für einen Teil des Plangebietes bereits Planrecht nach § 34 BauGB besteht, sind keine Park- oder Stellplätze für Besucher nachzuweisen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfallen keine öffentlichen Parkplätze. Für die Anwohner werden auf den privaten Grundstücken selbst genügend Stellplätze nachgewiesen, sodass hierdurch kein Zugriff auf den öffentlichen Parkraum erfolgt. Wesentliche negative Auswirkungen zum bestehenden Parkdruck auf die öffentlichen Parkplatzflächen werden durch die Planung insgesamt nicht erwartet.

Der Gehölzbestand auf dem Plangebiet sowie der grenznahe Baumbestand wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kartiert. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung aufgenommen. Diesbezüglich geschützte Baumbestände werden bei Abgang auf dem Grundstück ersetzt. Vor Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Fällantrag für die erforderlichen Rodungsarbeiten gestellt sowie die ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Um die Planungsziele realisieren zu können, werden insbesondere festgesetzt:

Das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet, in welchem gemäß Baunutzungsverordnung auch Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese u.a. aufgrund der Verkehrssteigerung und der Immissionen nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Der im allgemeinen Wohngebiet WA3 bestehende Gebäudeteil des Wohnhauses der Schützenstraße 41a wird durch eine Baugrenze im Bestand geschützt. Hierdurch kann er z.B. bei Baufähigkeit in gleicher Form wieder aufgebaut werden. Eine geringfügige Erweiterung wird zugelassen, um die technische oder bauphysikalische Gebäudeausrüstung gemäß den geltenden Rechtsvorschriften (z.B. Energieeinsparverordnung) zu ermöglichen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf diese GRZ durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wird aufgenommen, um die erforderlichen Stellplätze realisieren zu können. Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten und eine gärtnerische Gestaltung über der Tiefgarage zu ermöglichen, ist diese mit einer mindestens 35 cm dicken Substratschicht (zzgl. Drainageschicht) zu überdecken. Es sind weitere Festsetzungen zur Bepflanzung, insbesondere zur Anpflanzung und zum Erhalt von Hecken, getroffen worden.

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Die Höhen der umliegenden Bestandsbebauung werden berücksichtigt. Es werden daher festgesetzt:

- Mehrfamilienhaus: maximal drei (III) Vollgeschosse
- Einfamilienhäuser südlich des Privatweges: maximal zwei (II) Vollgeschosse
- Einfamilienhäuser nördlich des Privatweges: ein bzw. zwei Vollgeschosse (I, II)
- maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)
Die begrenzte Überschreitung der First- und Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,00 m ermöglicht eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude und dient der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien (Solarenergie).

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird ein größerer Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten, da die Bestandsbebauung Schützenstraße 37 eine unterschrittene Abstandfläche vorweist. Dies dient der Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Der Bebauungsplan ermöglicht Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sichtschutzwände oder Wintergärten um bis zu 3,0 m. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 ist die Überschreitung auf die südwestliche Baugrenze (zu den festgesetzten Stellplatzflächen) beschränkt.

Die zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten, wie z.B. durch Hauseingänge, Balkone oder Erker wird über textliche Festsetzungen geregelt.

Die Standorte für Müllsammelbehälter sowie von Fahrradabstellanlagen für die Mehrfamilienhausbebauung werden zeichnerisch festgesetzt und nach Landesbaurecht genehmigungsfreie Anlagen, z.B. Gartenhäuschen, werden auf bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt je Wohneinheit beschränkt. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig. Ausnahmsweise wird eine weitere Wohneinheit (z.B. Einliegerwohnung) je Hauseinheit zugelassen, sofern ein unabhängig befahrbarer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

Es wird festgesetzt, dass für die Ausleuchtung von Wege- und Stellplatzflächen LED-Leuchten zu verwenden sind, da diese weniger Insekten und somit weniger Fledermäuse in den Verkehrsraum locken, um das Kollisionsrisiko zu reduzieren.

Von der Schützenstraße aus erfolgt die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 über einen Privatweg in Form einer Stichstraße. Dieser wird als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Auf die Empfehlung aus der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten, oder für schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wird textlich hingewiesen.

Es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA3 wird ein Pflanzgebot mit standortgerechten Gehölzen mit mindestens 5,0 m Wuchshöhe als Sichtschutz festgesetzt, um die Belange der angrenzenden Anlieger zu berücksichtigen.
- Als textlicher Hinweis wird eine Pflanzliste in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Tiefgarage ist in Teilen mit einer mindestens 35 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.
- Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Hecken getroffen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Die bis zu 2,0m hohe Mauer an der Grenze zur Hinterbebauung der Schützenstraße 41 ist zum Privatweg hin zu begrünen.

In dem Bereich, in dem der Altbau Schützenstraße 43 in die Bauflucht der Schützenstraße hineingereicht hat, wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, so dass hier der Bürgersteig entsprechend ergänzt werden kann.

Es werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie die Gebäudegestalt bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern in den Bebauungsplan aufgenommen. Glasierte Dachendeckungen werden aus Gründen der Rücksichtnahme im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflexionen ausgeschlossen. Zudem trifft der Bebauungsplan einheitliche Festsetzungen zu Einfriedungen, um ein einheitliches Quartiersbild zu ermöglichen.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Argumente gegen die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

Gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 21.06.2017 wurde das Verfahren auf Basis der „Kompromissvariante“ weiterentwickelt. Die weiterentwickelte Planung liegt nun dem Offenlagebeschluss zugrunde. In dieser Sitzungsvorlage liegt auch der Vorschlag der Stadtverwaltung zur Abhandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung vor.

Dem Offenlagebeschluss liegt der Entwurf der Begründung mit Stand vom 12.10.2017 zugrunde.

Auf der städtischen Internetseite könnten unter www.hilden.de/bplanverfahren -> Hilden-Süd -> 263-00 die der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans zugrunde liegenden Fachgutachten eingesehen werden:

- Verschattungssituation zum Kompromissvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“ in Hilden, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 22.05.2017
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 263 „Schützenstraße“, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 03.11.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Schützenstraße in Hilden, Verkehrsgeräusche, TAC Technische Akustik, 21.08.2017

Der unmittelbare Link zu den Informationen und Dateien des Bebauungsplanverfahrens lautet:

<https://ssl.o-sp.de/hilden/plan/uebersicht.php?S=4&L1=8&pid=29399>

Wenn der Beschluss zur öffentlichen Auslegung in der Sitzung des Rates am 13.12.2017 gefasst wird, kann die Offenlage im Januar/Februar 2018 für die Dauer eines Monats stattfinden. Parallel dazu werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Wenn nach Eingang der Stellungnahmen keine bzw. nur die Grundzüge der Planung nicht betreffende Überarbeitungen erforderlich sind, kann der Bebauungsplan im Frühjahr 2018 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Gez.

B. Alkenings
Bürgermeisterin



**Planungs- und Vermessungsamt
- Stadtplanung -**

**Die Bürgermeisterin
Hilden, den 18.11.2016**

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 263
für den Bereich Schützenstraße 41 bis 43**

hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Protokoll der Bürgeranhörung am 03.11.2016

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.

Dieses Protokoll enthält folgende Anlagen:

1. Entwurf der „Interessengemeinschaft Schützenstraße“ (2 Seiten)

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 31.08.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41 bis 43 gefasst.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016 an dem Verfahren beteiligt.

Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde in der lokalen Presse sowie auf der Internetpräsenz der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin waren erschienen:

1. **Öffentlichkeit:** etwa 40 Bürgerinnen und Bürger
2. **Rat und Ausschüsse:** Herr Albers (GRÜNE), Frau Barata (SPD), Frau Behner (ALLIANZ), Herr Burchartz (ALLIANZ), Herr Cohausz (SPD), Herr Gartmann (CDU), Herr Greve-Tegeler (CDU), Herr Hanten (BA), Herr Hoppe (AfD), Herr Reffgen (BA), Frau Richarz (ALLIANZ), Herr Verhalen (ALLIANZ), Frau Vogel (GRÜNE)
3. **Verwaltung:** Herr Groll, Frau Bopp
4. **Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragtes Planungsbüro:** (Büro ISR Innovative Stadt-Raumplanung, Haan): Herr Roth, Herr Özbölük

Herr Groll eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr und stellt die im Podium anwesenden Vertreter der Verwaltung sowie die Vertreter des mit der Planung beauftragten Stadtplanungsbüros vor und führt in den Ablauf der Veranstaltung ein.

Außerdem informiert Herr Groll die Anwesenden darüber, dass das Protokoll der Veranstaltung kein Wortprotokoll, sondern ein Inhaltsprotokoll darstellt. Ebenso informiert er darüber, dass das Protokoll öffentlich ist und bei Interesse ca. 2 Wochen nach der Veranstaltung auf

der Internetpräsenz der Stadt eingesehen und heruntergeladen werden kann sowie den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben wird. Des Weiteren kann das Protokoll beim Planungs- und Vermessungsamt zu den Dienstzeiten eingesehen werden. Er bittet die Hörschaft, sich in die Anwesenheitsliste einzutragen. Sofern hier eine E-Mail-Adresse hinterlegt ist, wird das Protokoll an diese weitergeleitet.

Anschließend weist Herr Groll die anwesenden Bürgerinnen und Bürger auf die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage im weiteren Verfahren hin und verweist auf die Internetpräsenz der Stadt Hilden als weitere Informationsplattform zum Bebauungsplanverfahren. Herr Groll verdeutlicht, dass ein Bebauungsplanverfahren insbesondere in Bezug auf die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürgerschaft als ergebnisoffen zu verstehen ist und dadurch auch der heutigen Bürgeranhörung eine wichtige Rolle bei der Erarbeitung des Bebauungsplans zuteilwird.

Herr Roth erläutert den Anwesenden die allgemeinen Grundzüge, Ziele und Abläufe eines Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan ist als verbindliche, konkrete Bauleitplanung aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln. Er regelt die Art und das Maß der zulässigen Bodennutzung, die Bauweise und Geschossigkeit und bildet die Grundlage für Baugenehmigungen. Der Bebauungsplan wird von dem Rat der Stadt Hilden als Satzung beschlossen und hat somit Gesetzes-Charakter. Zur Findung einer „richtigen Lösung“ sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplans diverse Fachgutachten zu erstellen und Schutzgüter sowie Themenfelder zu berücksichtigen, deren Untersuchungstiefe vom gewählten Verfahren abhängig ist.

Im Weiteren erklärt Herr Roth, dass der vorliegende Bebauungsplan grundsätzlich die Voraussetzungen erfüllt, um nach dem sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt zu werden, sodass ein solches Verfahren angestrebt wird. Herr Roth geht kurz auf die vorhandene Situation und das geltende Baurecht für das Plangebiet ein. Er erläutert dabei, dass die straßenseitige Bebauung nach § 34 BauGB zulässig ist und der Bebauungsplan somit auch der Schaffung von Planungsrecht für die Hinterlandbebauung dient. Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Plangebiet Wohnflächen aus; somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit dem Ziel und Zweck der Planung geht Herr Roth über zur Erläuterung der drei städtebaulichen Entwurfsvarianten und der Dachvarianten des straßenseitigen Mehrfamilienhauses. Insgesamt soll das Baurecht für ca. 14-15 Wohneinheiten in gemischter Bauweise geschaffen werden.

Sodann nehmen die Bürger wie folgt Stellung:

- ***Eine Anwohnerin kann dem vorgestellten Entwurf, Variante 1 nicht zustimmen und steht den weiteren Varianten kritisch gegenüber. Als Initiatorin der „Interessengemeinschaft Schützenstraße“ verweist sie auf zwei selbst erstellte Entwürfe (zum Inhalt s.u.).***

Herr Groll erläutert, dass insgesamt drei Varianten durch das Planungsbüro erarbeitet und hier vorgestellt sind. Die vorgelegten Entwürfe werden gesichtet und bewertet, ebenso werden diese den politischen Gremien im weiteren Verfahren vorgelegt. Die Einwände der Anwohnerin werden somit in der Planung berücksichtigt bzw. geprüft.

- ***Ein Anwohner möchte zur Aussage, der Entwurf stelle ein Entgegenkommen der Wohnraumnachfrage dar, Fakten und Zahlen vorgelegt sehen. Statistiken aus dem Jahre 2015 des Landesbetriebes Information und Technik NRW (IT.NRW) belegten eine stagnierende Einwohnerentwicklung für die Stadt Hilden (558 EW weniger gegenüber dem Vorjahr). Der Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Düsseldorf stelle für die Stadt Hilden einen deutlichen Überhang an Platz für neue Wohneinheiten dar.***

Herr Roth erläutert, dass sich gegenwärtig eine Trendumkehr zur Stadtflicht abzeichnet. Für die Stadt Hilden bedeutet das weiterhin einen hohen Bedarf an Wohnraum für die Bevölkerung z.B. aus Düsseldorf. Hierin spiegeln sich auch die Ziele der Innenentwicklung wider.

Herr Groll ergänzt, dass die Prognosen längst von der Realität eingeholt sind. Den Zahlen von IT.NRW sind bei der Betrachtung die stadteigenen Statistiken gegenüberzustellen. Hieraus geht hervor, dass die Einwohnerentwicklung der Stadt Hilden nicht stagniert, sondern leicht zunimmt. Dies sei jedoch nicht auf die Flüchtlinge zurückzuführen, in dieser Hinsicht sind die Zahlen bereits in der Statistik bereinigt. Aufgrund der hohen Attraktivität der Stadt Hilden als Wohnstandort ist eine konstant zunehmende Wohnraumnachfrage zu erkennen. Dabei ist auch zu beachten, dass der Anteil an Ein-Personen-Haushalten und auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person insgesamt ansteigt. Der Bedarf an größerer Wohnfläche und auch höhere Ansprüche an den Wohnraum bedingen zusätzlich den gesamten Bedarf an neuem Wohnraum. In dem Regionalplanentwurf wird ein Bestand von 2.050 Wohneinheiten für Hilden beziffert. Ein wesentlicher Teil der hier berücksichtigten Flächenreserven sind Flächen, die sich zur Nachverdichtung eignen. Viele der betroffenen Grundstücke würden jedoch mangels Interesse der Eigentümer tatsächlich nicht zur Bebauung zur Verfügung stehen, sodass weiterhin an der politischen Entscheidung zur Schaffung neuen Wohnraums in der Stadt Hilden festgehalten wird.

- ***Ein Anwohner erfragt, wie viele Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden, wenn sich die Planung nach § 34 BauGB richtet. Er macht darauf aufmerksam, dass in den nächsten Jahren viele Einfamilienhäuser in Hilden aus demographischen Gründen frei würden.***

Zudem erkundigt sich der Anwohner, ob bereits die Versickerungsfähigkeit geprüft wurde und ob der Rat der Stadt Hilden der Planung zustimmen muss.

Der Anwohner weist darauf hin, dass in der Nähe des Plangebiets Fledermäuse, aber auch Falken, Sperber und Bussarde gesichtet wurden. Zudem stellten die geplanten „Handtuchgrundstücke“ keine Bedeutung für die Flora und Fauna dar. Er regt an, eine Artenschutzprüfung der Stufe II durchzuführen. Der Anwohner stellt die Frage, welche Art von Gärten dort entstehen solle.

Herr Groll erklärt, dass gemäß § 34 BauGB das straßenseitige Mehrfamilienhaus zulässig wäre und nach der vorgestellten Planung an dieser Stelle sieben Wohneinheiten projektiert sind. Er bekräftigt, dass der Rat der Stadt Hilden dem Bebauungsplan zustimmen und als Satzung beschließen muss.

Herr Roth führt an, dass nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz die vordere Bebauung nicht erstmals bebaut ist und somit an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden kann. Es wurde bereits eine Begutachtung zur Versickerungsfähigkeit durchgeführt, im rückwärtigen Bereich kann demnach das anfallende Niederschlagswasser der Versickerung zugeführt werden. Zu den gesichteten Arten gibt Herr Roth an, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung bereits in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde des Kreises Mettmann erstellt wurde. Hieraus gingen keine Erkenntnisse auf diese Arten hervor. Die Hinweise werden dem Gutachter weitergeleitet.

Herr Roth führt weiter an, dass in Bezug auf die Baukosten und die Erschließung die „Handtuchgrundstücke“ für viele ansprechend sind. Die Wertigkeit des Bestands mit großen Scherrasenflächen und teils versiegelten Flächen ist als nicht sehr hoch für die Ökologie und den Artenschutz einzuschätzen.

- ***Ein Anwohner führt an, dass im Hinblick auf das Planungsziel der Wohnraumschaffung der vorgestellte Entwurf einer Platzverschwendung gleichkomme und der Charakter der benachbarten Bebauung an der Uhlandstraße verloren ginge. Die Planung stelle eine Gefährdung der Nachbarbebauung in Bezug auf den stetig ansteigenden Mietspiegel dar.***

Der Anwohner bemängelt, dass die Artenschutzgutachter nur einen halben Tag vor Ort waren und womöglich die Fauna falsch beurteilten. Beispielsweise seien regelmäßig Eichhörnchen zu sehen. Das Areal stelle heute ein Biotop dar.

Zudem fragt der Anwohner, wer unter den vorherrschenden Belastungen aus Verkehr, Lärm und Klima dort wohnen wolle. Im Hinblick auf die Wohnraumschaffung regt er an, straßenseitig ein Mehrfamilienhaus mit deutlich mehr Wohneinheiten zu planen und die hinteren Gärten als Erholungsflächen für die Bewohner zu sichern. Zudem bittet der Anwohner um gutachterliche Untersuchung des durch die Umsetzung der Planung erzeugten Lärms durch Verkehr, Kinder und Bewohner. Die geplanten Gebäude wirkten sich ebenfalls durch Reflexionen des bestehenden Verkehrslärms nachteilig auf die Nachbarschaft aus.

Herr Groll stellt dar, dass im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum an der Schützenstraße genau so gebaut werden könne wie an der Uhlandstraße, die Anmerkung auf den finanziellen Siedlungsdruck auf die Nachbarschaft dadurch jedoch nicht beantwortet werden kann. Das steigende Mietniveau ist Ergebnis des offenen Wohnungsmarktes. Verwaltung und Kommunalpolitik haben hier keine Eingriffsmöglichkeit. Das Resultat einer solchen Wohnraumpolitik hieße, immer dichter und höher zu bauen.

Im Hinblick auf den Verkehrsdruck führt Herr Groll an, dass durch die Planung mit 14 Wohneinheiten etwa 20 Kfz und somit keine erheblichen Mehrverkehre zu erwarten sind, hingegen bei einem größeren Mehrfamilienhaus mit anschließendem Garagenhof, wie es im Hinterland des Baublocks bereits vorzufinden ist, die Verkehrslärmbelastung höher zu erwarten ist. Der von der Planung zu erwartende Kinderlärm wird nicht gutachterlich untersucht, da diese Geräuschform als sozial adäquat eingestuft wird. Die weiteren Lärmquellen können dagegen begutachtet werden. Die Gehölz- und Baumstrukturen könnten im weiteren Bebauungsplanverfahren zum Erhalt festgesetzt werden, es ist jedoch zu prüfen, ob der Erhalt der Bäume artenschutzrechtlich relevant ist. Den Hinweisen der Bürger zu gesichteten Arten im Plangebiet, aber auch außerhalb, wird nachgegangen und an den Gutachter weitergeleitet. Dabei ist jedoch anzuführen, dass eine Artenschutzprüfung nur die sogenannten planungsrelevanten Arten berücksichtigt, das sind jene Arten, welche besonders geschützt sind.

- **Eine Anwohnerin verweist auf den bestehenden Parkdruck. Insbesondere sei an Wochenenden (freitags bis sonntags) zu beobachten, wie die Bürgersteige zugeparkt werden. Die Anwohnerin befürchtet eine Verschärfung dieser Situation durch die vorgestellte Planung. Es sollen daher mehr Stellplätze eingeplant werden.**

Herr Groll erklärt, dass für die bestehende Bevölkerung kein Rechtsanspruch auf einen Parkplatz im öffentlichen Straßenverkehrsraum besteht. Die aktuelle Parksituation stelle außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Anregung für die Stadtverwaltung dar, hier noch mehr Kontrollen durchzuführen.

- **Ein anderer Anwohner schließt an die Anregung an, dass das Auto gar nicht genutzt werden könne, da der Parkplatz belegt werde, sobald man wegfare und bemängelt, dass trotz Tiefgarage die Bewohner der Neuplanung weiterhin bequem am Haus parken werden. Der Anwohner bekräftigt, dass eine Hinterlandbebauung aufgrund des Parkdrucks und des Verkehrslärms nicht gewünscht ist.**

Herr Roth regt an, dass zur Lösung des bestehenden Parkdrucks alle Anwesenden eine Einigung erzielen könnten, da sie auch zum Teil Urheber des Problems sind.

- **Eine Anwohnerin bringt zum Ausdruck, dass der vorgestellte Planentwurf nicht gewollt ist und stellt den von der „Interessengemeinschaft Schützenstraße“ erarbeiteten Gegenentwurf vor. Hiernach stelle sich dieser Entwurf in zwei Varianten**

ten als in der Höhenstaffelung abgemilderte Version zum städtebaulichen Entwurf Variante 1 dar. Die straßenseitige Mehrfamilienhausbebauung füge sich mit zwei Vollgeschossen in die Flucht der südlich anschließenden Bebauung an; die Hinterlandbebauung besteht aus mehreren eingeschossigen Bungalows (siehe Anhang 2 zum Protokoll) und ist der Kettenhaussiedlung am Topsweg entlehnt. Die Planung ist nicht maßstäblich. Die Anwohnerin bekräftigt ihrerseits, dass einer Hinterlandbebauung grundsätzlich nichts entgegensteht, jedoch nicht in der bisher erarbeiteten Form. Die künftige Wohnqualität ihres Wohnhauses sei in Bezug auf die Verschattung durch die Planung dringend zu hinterfragen.

Herr Groll verweist auf die Variante 2, in der die Variante 1 in Bezug auf die Geschossigkeit der Hinterlandbebauung bereits abgemildert wurde. Eine Verschattung im Sommer dürfe sich somit in keinem Fall einstellen. Im Laufe des Planverfahrens werde die Verschattungssituation der Planung untersucht. Aufgrund der nachbarschaftlichen Situation der Anwohnerin merkt Herr Groll an, dass es keinen Rechtsanspruch darauf gibt, dass in der Nachbarschaft nicht gebaut werden dürfe, nur weil man dort wohne.

- **Ein Bürger verweist darauf, dass der Garagenhof durch den bestehenden Parkdruck und somit durch zugeparkte Einfahrtsbereiche nicht angefahren werden könne. Dieses Problem bestehe bereits heute im Quartier. Zudem erfragt der Anwohner, warum nicht nach § 34 BauGB bebaut werde, mit einer größeren Kubatur, sodass im Mehrfamilienhaus an der Schützenstraße mehr Wohneinheiten und somit bezahlbarer Wohnraum generiert wird. Die jetzigen Freibereiche sollten von Bebauung freigehalten werden. Die erforderlichen Stellplätze könnten in einer Tiefgarage untergebracht werden.**

Herr Groll erklärt, dass eine Bauvariante für das Mehrfamilienhaus mit mehr Wohneinheiten architektonisch vertretbar sei, jedoch der Umgang mit den Stellplätzen, insbesondere im Hinblick auf den somit größer werdenden Garagenhof und der damit verbundenen Verlärmung zu hinterfragen ist.

- **Ein Bürger erfragt, wer die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt hat. Zudem fragt der Anwohner, warum am Flurstück Nr. 1026 (Schützenstraße 33-35) Vermessungsarbeiten durchgeführt wurden. Der Anwohner befürchtet, auch hier würden Planungen zur Hinterlandbebauung vorbereitet.**

Herr Roth erklärt, dass die artenschutzrechtliche Prüfung durch die ISR durchgeführt wurde. Die ISR ist ein interdisziplinäres Planungsbüro, welches mit Fachleuten, bestehend aus einem Team mit qualifizierten Landschaftsarchitekten, imstande ist, auch diese Planungsleistung fachgerecht und in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde des Kreises Mettmann zu erbringen.

Herr Groll führt aus, dass der Verwaltung keinerlei Planungen für das genannte Grundstück bekannt sind und die Vermessungsarbeiten weder mit der Stadtverwaltung noch mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang stehen.

- **Ein Anwohner merkt an, dass nach Internetrecherchen (Immobilienportale) bereits heute im Stadtgebiet über 200 Wohnungen leer stehen würden und fragt, wie dies mit dem vorgelegten Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang steht.**

Herr Groll bestätigt, dass teilweise Wohnungen in Hilden leer stehen, erklärt aber, dass dies den offenen Wohnungsmarkt widerspiegelt und die Stadtverwaltung darüber keine Eingriffsmöglichkeiten hat. Ziel des vorgestellten Verfahrens ist die Bebauung der hinteren Flächen; hier hat die Stadtverwaltung, aber auch die Bürgerschaft, die Möglichkeit einzugreifen.

Herr Roth stellt klar, dass die ISR nicht der Bauträger des Projektes ist. ISR begleitet das Verfahren mit der plangebenden Behörde und dem Bauträger und untersucht, in welcher

Form eine Bebauung möglich ist. Alle Einwände werden dankbar aufgenommen und eine einvernehmliche Lösung dem Rat der Stadt Hilden zur Entscheidung vorgestellt.

- ***Eine Bürgerin legt dar, dass die Wohnqualität des Quartiers von den tiefen Hintergärten als Ruhezonem und Selbstversorgungsmöglichkeiten geprägt ist. Sie befürchtet, dass weiteres Hinterland der Bebauung zum Opfer fällt und sieht die Stadtverwaltung und die Politik in der Verantwortung. Sie sieht eine zurückgehende Bevölkerungsentwicklung in direktem Zusammenhang mit dem Wohnungsleerstand. Die geplante Bebauung identifiziert die Bürgerin als Investorenprojekt mit dem Ziel der Gewinnsteigerung. Daher stellt sie die Frage, ob bezahlbarer oder familienfreundlicher Wohnraum gewollt ist.***

Herr Groll erklärt, dass die Stadtverwaltung keine Verfügungsgewalt über die Wohnungsleerstände und die Mietpreise hat. Diese entwickeln sich z.B. aus der Erbfolge und dem Wettbewerb des Wohnungsmarktes. Aktuelle Bevölkerungsentwicklungen können nicht direkt in Zusammenhang mit den Planungsintentionen der Verwaltung gebracht werden, da auf voraussichtliche Knappheit reagiert wird. Die Bebauungsplanung bietet ein Angebot zur verbindlichen Bodennutzung an und verhindert eine Inanspruchnahme von sogenannten Außenflächen, die als Tabu-Räume zu verstehen sind. Mit der Bauleitplanung können auch minder genutzte Grundstücke der Nutzung wiederzugeführt werden. Die bauliche Ausnutzung von Bebauungsplänen kann aber auch nicht erzwungen werden. Ziel der Hildener Stadtplanung ist in der Regel die Durchmischung von Wohnquartieren.

- ***Ein Anwohner weist darauf hin, dass durch die Gebäude an der Uhlandstraße die geplanten Wohnbauten im Winter verschattet würden, die Abstände der Bebauung zu knapp bemessen seien und folglich keine gute Wohnqualität entstehen werde.***

Herr Groll legt dar, dass eine Verschattung durch die Bebauung der Uhlandstraße gutachterlich überprüft werden kann.

- ***Ein Anwohner erfragt, auf welcher Basis der städtebauliche Entwurf entwickelt wurde, nachdem es hieß, der Bedarf an Single-Wohnungen werde gedeckt.***

Herr Roth stellt klar, dass der Planung nicht der Bedarf an Single-Haushalten und schon gar nicht an Luxus-Wohnungen zugrunde gelegt wird. Es handelt sich um ein gemischtes Gebiet, das die Bedarfe unterschiedlicher Wohnungsgrößen bedient und unterschiedliche Kundengruppen anspricht, sodass eine Monostruktur verhindert wird. Es werden Wohneinheiten hälftig in Einfamilienhäusern und im Mehrfamilienhaus projektiert; im Mehrfamilienhaus sind vorzugsweise Drei-Zimmer-Wohnungen geplant. Eine luxuriöse Penthouse-Wohnung im Mehrfamilienhaus ist nicht Ziel des Entwurfs.

- ***Ein Bürger weist darauf hin, dass sich die Planung nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfüge. Bereits an der Uhlandstraße / Ecke Richrather Straße wurde jüngst ein Wohnhaus fertiggestellt, das sich nicht einfüge.***

Herr Groll erklärt, dass es sich bei dem genannten Bauvorhaben um eine Maßnahme gemäß § 34 BauGB handelt, dem kein Bebauungsplan vorging, sodass die Bürgerinnen und Bürger keine Eingriffsmöglichkeiten hatten.

Herr Groll fasst die bisher eingegangenen Anregungen zusammen:

- Eine Hinterlandbebauung soll nicht erfolgen; die Gärten im hinteren Bereich sollen als Ruhezone verbleiben. Im Gegenzug soll die straßenseitige Bebauung an der Schützenstraße 43 stärker ausgebildet werden, sodass hier mehr Wohneinheiten entwickelt werden können.
 - Die Hinterlandbebauung soll in den Abmessungen weiter abgemildert werden.
 - Artenschutzrechtlich relevante Tiere und Pflanzen wurden gesichtet; dem soll nachgegangen werden. Ein möglicher Schutz von Gehölz- und Baumstrukturen des Bestands soll untersucht werden.
 - Verkehrslärm und sonstige Lärmquellen sollen untersucht werden; insbesondere Reflexionen des bestehenden Verkehrslärms durch die Planung als Lärmauswirkung auf die Nachbarschaft.
 - Der bestehende, hohe Parkdruck im Quartier wird bemängelt.
 - Die Verschattung durch die Planung auf die Nachbarschaft sowie auch die Verschattung durch die Nachbarschaft auf die Planung soll überprüft werden.
- **Ein Anwohner erfragt, inwieweit durch die Planung Abgaswerte durch Heizanlagen erhöht werden und ob der Bebauungsplan hierin einwirken kann, z.B. durch Festsetzung von emissionsarmer Technik.**

Herr Groll erklärt, dass der Bebauungsplan nicht eingreifen kann und keine städtebaulichen Gründe hierzu vorliegen.

- **Ein Bürger möchte wissen, ob der geplante Erschließungsweg in der vorgestellten Form umgesetzt wird. Es wird befürchtet, dass der Stich fortgeführt wird und künftig auch eine mögliche Hinterlandbebauung an der Richrather Straße mit erschließt. Der Bürger regt an, dass an Stelle des Erschließungswegs private Grünflächen ermöglicht werden sollen.**

Herr Groll weist darauf hin, dass die Länge des privaten Stichwegs in Abhängigkeit der Bebauung erfolgt. Wenn ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen wird, würde der Weg der Erschließung eines hinteren Garagenhofes dienen.

Herr Roth fügt an, dass der Bebauungsplan festsetzen wird, wo und wie lang der private Erschließungsweg sein wird.

- **Eine Bürgerin erfragt die Abfolge der Umsetzung des Bebauungsplans, da es sich hier um zwei Grundstücke handelt und ob der Bebauungsplan als Ganzes betrachtet werden müsse.**

Herr Roth bekräftigt, dass es zwei Grundstücke gibt und der Bauträger des südlichen Grundstücks die Absicht zur baldigen Umsetzung hat.

Herr Groll ergänzt, dass es sich um die Schaffung eines Angebots zur wohnlichen Nutzung handelt, allerdings bedingt der Bebauungsplan weder einen Bauzwang noch eine Reihenfolge der baulichen Umsetzung. Der Bebauungsplan ist als Gesamtplanung zu betrachten.

Herr Roth fügt an, dass sich der Geltungsbereich im weiteren Verfahren des Bebauungsplans auch ändern kann, sofern Planerfordernis besteht.

- **Ein Anwohner äußert die Vermutung, dass auch der vorgestellte Angebots-Bebauungsplan, wie 500 andere nicht ausgenutzte Bebauungspläne in Hilden, eventuell nicht ausgeschöpft werde und hinterfragt dessen Erfordernis. Dem**

Stadtrat müsse eine Planungsalternative vorgestellt werden, die sich nach § 34 BauGB richtet.

Herr Groll stellt klar, dass die Stadt nicht Eigentümer der Grundstücke ist und hier ausschließlich ein Angebot zur Wohnnutzung geschaffen wird. Die vorausgegangene Aussage, im Stadtgebiet befänden sich 500 Bebauungspläne, die nicht ausgeschöpft seien, ist nicht korrekt. Die Entscheidungsgewalt über die Aufstellung des Bebauungsplans liegt beim Rat der Stadt Hilden.

- **Ein anderer Anwohner schließt an die Antwort an und stellt fest, dass die Bebauung nicht erfolge, wenn die Bürgerschaft dagegen sei.**

Herr Groll stellt richtig, dass die Entscheidung zur Aufstellung beim Stadtrat und den von den Bürgerinnen und Bürgern gewählten Ratsmitgliedern liegt.

- **Eine Anwohnerin stellt fest, dass bei einem anderen Projekt in Hilden nach der Beteiligung der Öffentlichkeit die Satzung erfolgte.**

Herr Groll weist auf die einzuhaltenden Verfahrensschritte hin, die auch bei jenem Verfahren eingehalten worden seien. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan als Satzung, nachdem die Verwaltung einen Beschlussvorschlag vorlegt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Offenlage im ersten Quartal 2017 vorgesehen. Herr Groll verweist nochmals auf die Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage.

- **Ein Bürger regt an, die Fraktionen sollten eine Ortsbesichtigung vornehmen.**

Herr Groll nimmt die Anregung auf. Sie wird an die Politik weitergeleitet.

- **Ein Bürger fragt, wer die ISR bezahlt.**

Herr Groll legt dar, dass die Stadtverwaltung die Planungshoheit bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen inne hat. Der § 4b BauGB ermöglicht der Verwaltung bei der Bebauungsplanerstellung eine Hilfestellung durch die Einschaltung eines Dritten. Der Bauträger als Initiator des Vorhabens beauftragte somit die ISR als Begleitung der Stadtverwaltung zur Verfahrensabwicklung und Ausarbeitung des Bebauungsplans.

- **Ein Anwohner erfragt die Zeitachse des Projekts und wann der Baubeginn voraussichtlich erfolgt.**

Herr Groll erklärt, dass in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Sitzungstermine des Stadtrates zum Satzungsbeschluss mit der Bebauung angefangen werden kann. Vom Bebauungsplanverfahren unberührt sind z.B. Abrissarbeiten, die eher anfangen könnten.

- **Eine Anwohnerin befürchtet die Nachverdichtung weiterer Gartenbereiche im Stadtteil.**

Herr Groll führt an, dass zur Bebauung der Gartenbereiche der Planungswille der Eigentümer, das Planungsrecht sowie die Erschließung des Areals vorhanden sein müssen. Herr Roth ergänzt, dass zudem eine Planungserfordernis, ein Bebauungsbegehren sowie der Wille des Ausschusses gegeben sein müssen.

- **Eine Anwohnerin erfragt, ob auch Grundstücke enteignet würden, damit diese der Bebauung zugeführt werden.**

Herr Groll legt dar, dass grundsätzlich das Baugesetzbuch die Möglichkeiten einer Enteig-

nung in besonderen Fällen vorgibt. Dieses Planungsinstrument wurde von der Stadtverwaltung der Stadt Hilden jedoch nie angewandt, da dem Enteignungsverfahren strikte Auflagen vorangestellt sind. Das Grundgesetz garantiert dabei das Recht auf das Eigentum, sodass kein Dritter – auch die Stadt nicht – über das persönliche Eigentumsrecht verfügen kann.

Herr Roth stellt klar, dass im vorgestellten Bebauungsplanverfahren alle Grundstückseigentümer in die Planung eingebunden sind, daher kommt eine solche Situation gar nicht in Betracht.

- **Eine Anwohnerin knüpft an die Frage zur Enteignung an und legt dar, dass 1997 ein Grundstückseigentümer die Bebauung seines Hinterlandes in Hilden beantragt hat und die Stadt das Baubegehren abgelehnt habe. Dabei wurde dem Eigentümer eine Geldleistung für das Grundstück angeboten.**

Herr Groll erklärt, dass es sich dabei um einen freiwilligen Grundstücksverkauf zwischen zwei souveränen Parteien gehandelt hat und nicht um eine Enteignung durch die Stadt.

- **Die Initiatorin der Interessengemeinschaft Schützenstraße bedankt sich resümierend für die Bürgeranhörung und hofft auf eine einvernehmliche Lösung des Verfahrens. Sie führt an, dass die Interessengemeinschaft unter Umständen gegen das Vorhaben klagen werde.**

Herr Groll legt dar, dass nach Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Hilden ein Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan grundsätzlich möglich ist.

- **Ein Anwohner regt erneut an, dass der Politik auch eine Planungsalternative des Areals mit einer ausschließlichen Bebauung des Mehrfamilienhauses nach § 34 BauGB vorgelegt werden soll.**

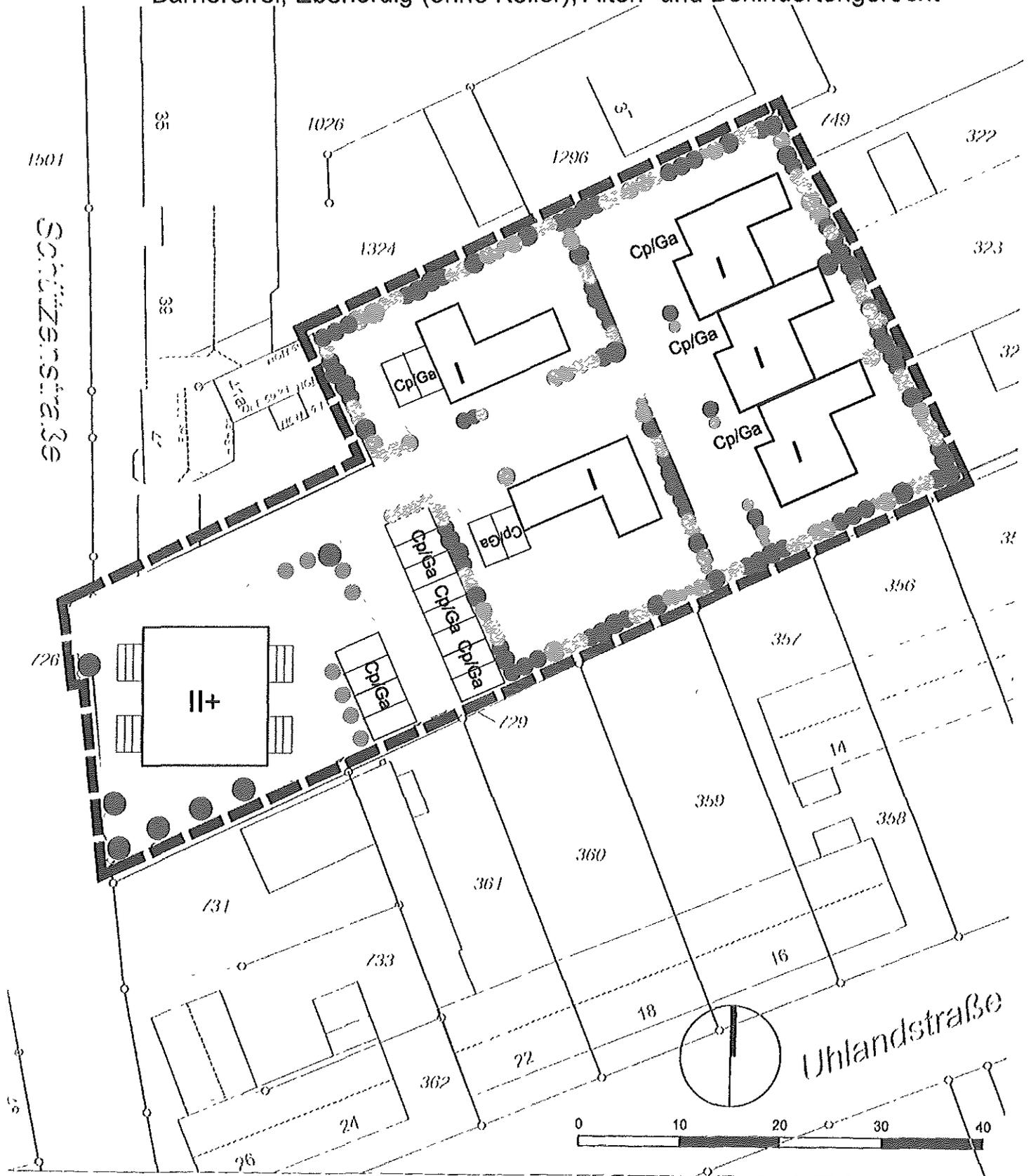
Herr Groll nimmt die Anregung auf.

Herr Groll bedankt sich bei allen Beteiligten für das große Interesse und die Mithilfe, verweist nochmals auf die Zugänglichkeit des öffentlichen Protokolls sowie auf die Internetpräsenz der Stadt Hilden und schließt die Veranstaltung gegen 20:30 Uhr.

Protokoll: Dipl.-Ing. Kadir Özbölük

Bungalow-Siedlung 1

Barrierefrei, Ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht



Im Bebauungsplan ist das Folgende festzulegen:

Die Dachflächen der Flachdächer (Bungalows) im Hinterland sind zur stadtklimatischen Optimierung und als teilweiser Ersatz für Biotope mit mindestens 80% Ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt mindestens 25 cm.

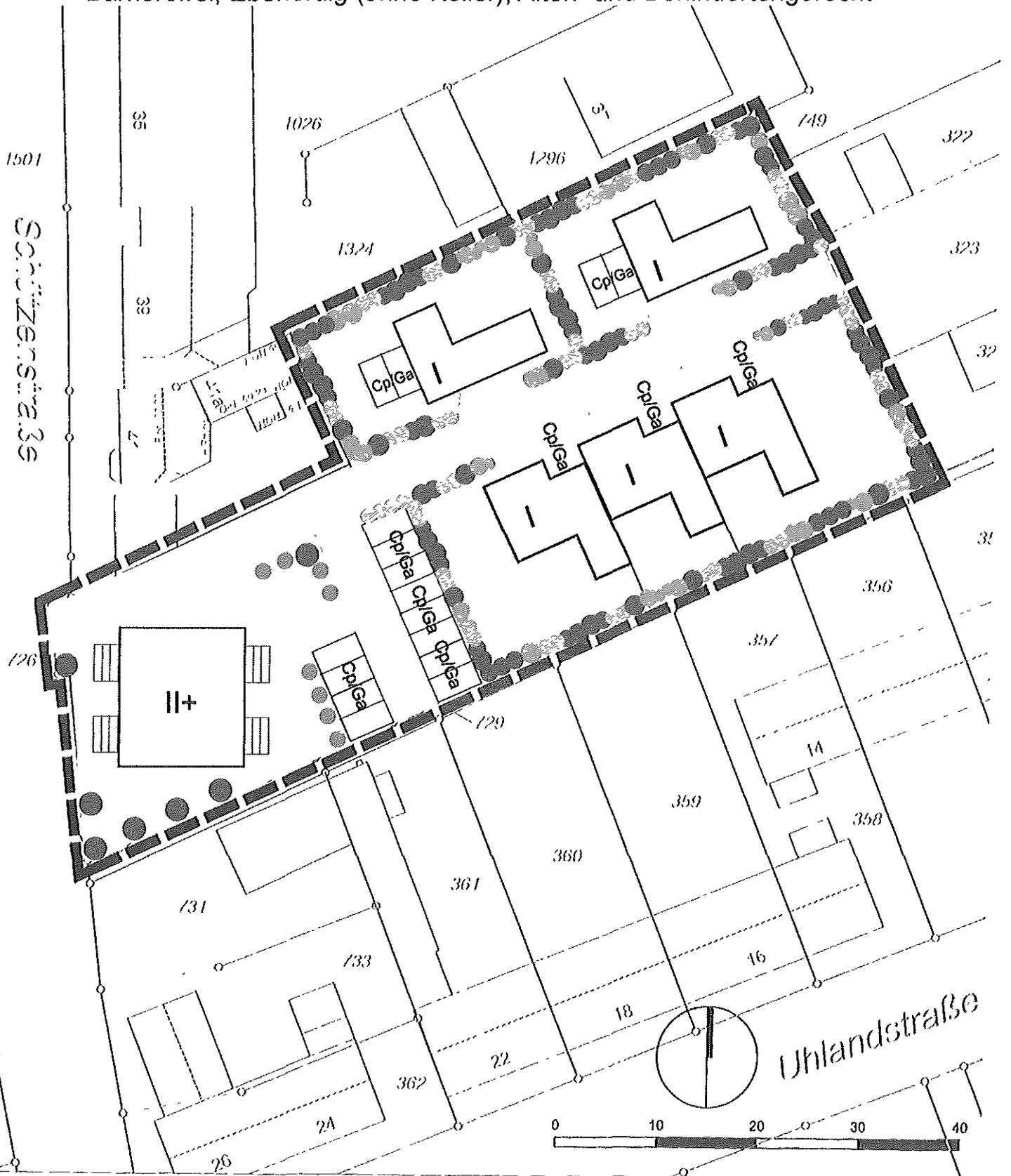
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. Nr. 25a BauGB).

Stellplätze sind nur in offener Ausführung zulässig.

Für die Befestigung der Pkw-Stellplätze wird Schotterrassen festgesetzt.

Bungalow-Siedlung 2

Barrierefrei, Ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht



Im Bebauungsplan ist das Folgende festzulegen:

Die Dachflächen der Flachdächer (Bungalows) im Hinterland sind zur stadtklimatischen Optimierung und als teilweiser Ersatz für Biotope mit mindestens 80% Ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt mindestens 25 cm.

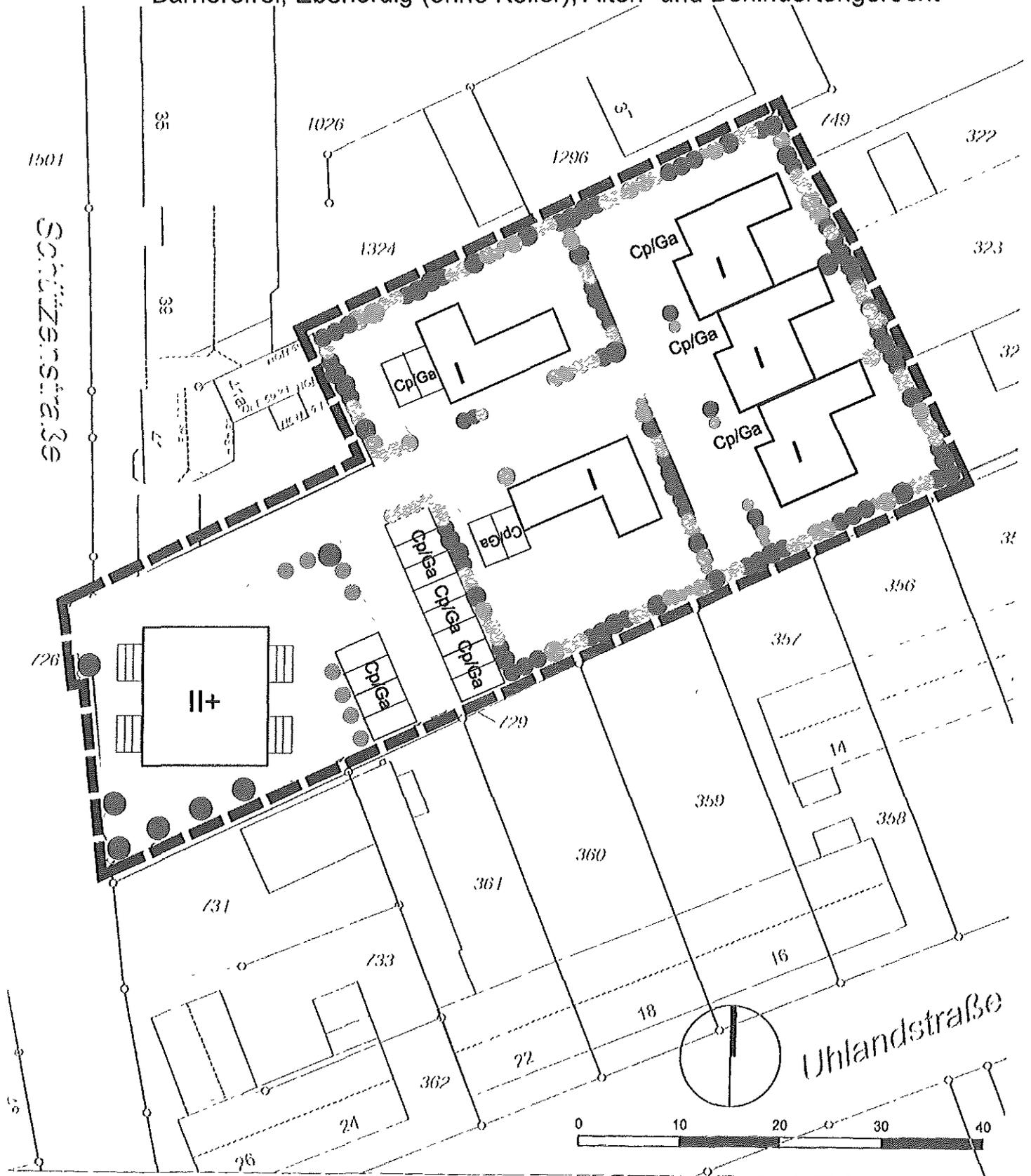
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. Nr. 25a BauGB).

Stellplätze sind nur in offener Ausführung zulässig.

Für die Befestigung der Pkw-Stellplätze wird Schotterrasen festgesetzt.

Bungalow-Siedlung 1

Barrierefrei, Ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht



Im Bebauungsplan ist das Folgende festzulegen:

Die Dachflächen der Flachdächer (Bungalows) im Hinterland sind zur stadtklimatischen Optimierung und als teilweiser Ersatz für Biotope mit mindestens 80% Ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt mindestens 25 cm.

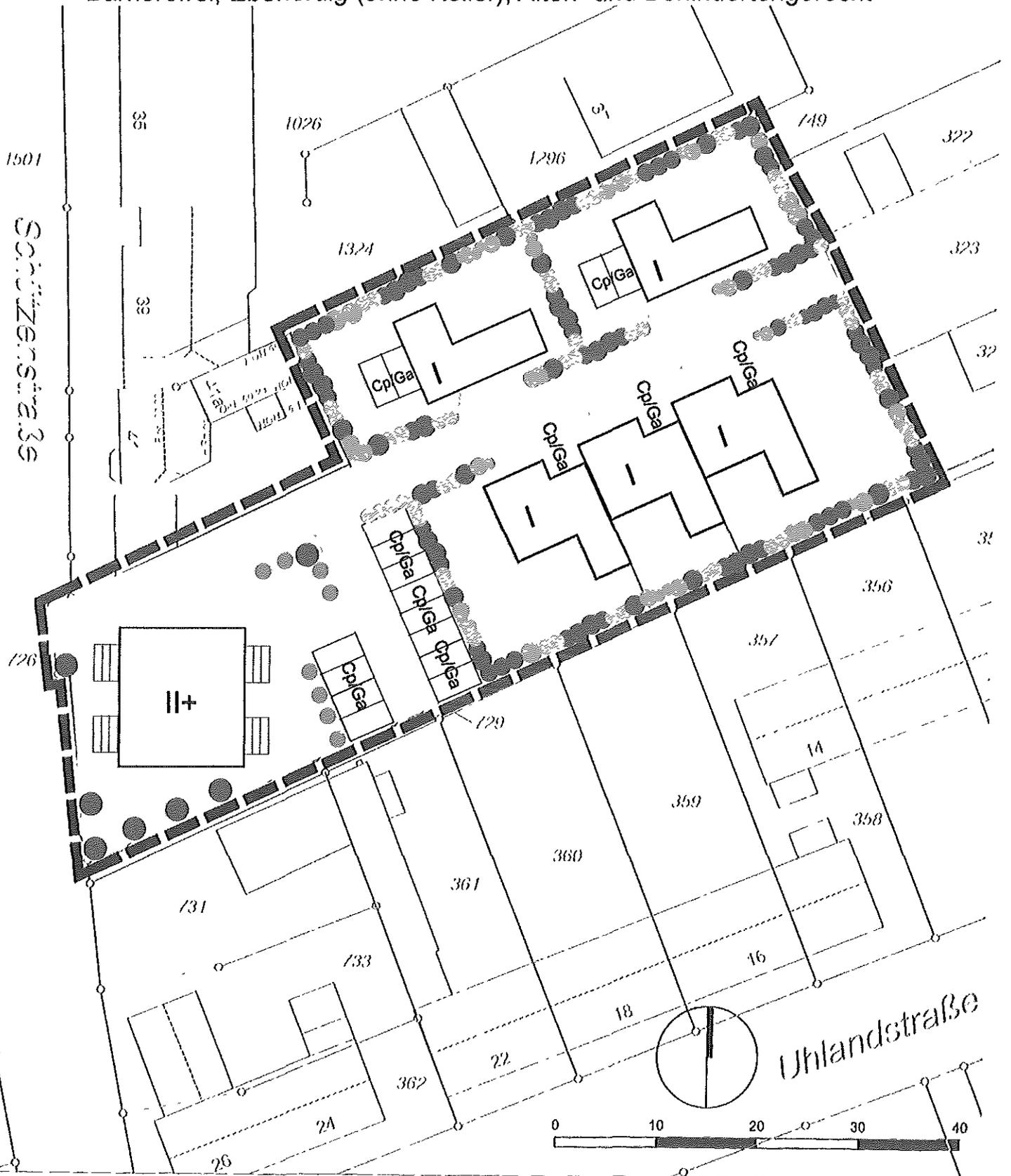
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. Nr. 25a BauGB).

Stellplätze sind nur in offener Ausführung zulässig.

Für die Befestigung der Pkw-Stellplätze wird Schotterrassen festgesetzt.

Bungalow-Siedlung 2

Barrierefrei, Ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht



Im Bebauungsplan ist das Folgende festzulegen:
Die Dachflächen der Flachdächer (Bungalows) im Hinterland sind zur stadtklimatischen Optimierung und als teilweiser Ersatz für Biotope mit mindestens 80% Ihrer Dachfläche extensiv zu begrünen.
Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt mindestens 25 cm.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (§9 Abs. Nr. 25a BauGB).
Stellplätze sind nur in offener Ausführung zulässig.
Für die Befestigung der Pkw-Stellplätze wird Schotterrasen festgesetzt.



**Planungs- und Vermessungsamt
- Stadtplanung -**

Hilden, den 07.04.2017

Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41 bis 43

Inhaltsprotokoll des Gesprächstermins am 29.03.2017 mit den Anliegern zur Verständigung über die Bebauung Schützenstraße 41/ 43

Gesprächsgegenstand:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 31.08.2016 für den Bereich Schützenstraße 41 bis 43 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016 an dem Verfahren beteiligt. In der Bürgeranhörung und im weiteren Verlauf wurde deutlich, dass etliche Anlieger die Planung in der vorliegenden Form ablehnten und unzufrieden mit ihrer Beteiligung im Verfahren waren. Es bildete sich eine Interessengemeinschaft, die ihre Ansicht in Form einer Unterschriftenliste bekundete.

Aufgrund der konfliktbehafteten Situation im Planverfahren beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 mehrheitlich das Baudezernat, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante 5 einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Gespräch diente daher der Befriedung der Situation bei Beibehaltung des Planungsziels, Baumöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen. Die Absicht des Gesprächs war daher die Optimierung der Variante 5 in Zusammenarbeit mit den Anliegern.

Es wurden 37 Einladungen an Anlieger versendet (dies sind Eigentümer, Haushaltsvorstände und Gewerbetreibende im und unmittelbar um das Plangebiet, siehe Anlage).

Ort und Zeit: Bürgerhaus, Mittelstraße 40, Cafeteria, 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr

Teilnehmer/innen:

- 22 Personen laut Anwesenheitsliste:
- 11 eingeladene Anlieger/innen und
 - 11 interessierte Bürger/innen, darunter
 - o Ratsmitglied Herr Burchartz (ALLIANZ),
 - o Ratsmitglied Herr Munsch (ALLIANZ)
 - o Planungsbüro ISR, Haan, Herr Roth

Verwaltung:

- Frau Hoff (Städtische Beigeordnete)
- Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Bopp (Planungs- und Vermessungsamt)

Das Protokoll enthält folgende Anlagen:

1. Anwesenheitsliste (2 Seiten)
2. Beiträge der Anlieger/innen als Auflistung (1 Seite)
3. Kartenübersicht: angeschriebene Anlieger/innen

Ablauf der Veranstaltung:

Frau Hoff begrüßte die Anwesenden und stellte die Vertreter/innen der Verwaltung vor. Sie erläuterte das Ziel der Veranstaltung und den geplanten Ablauf des Abends. Sie fragte ferner, ob Fotos zur Dokumentation der Veranstaltung gemacht werden dürften. Da dies abgelehnt wurde, wurden nur die Ergebnisse am Veranstaltungsende fotografisch festgehalten.

Herr Groll informierte die Anwesenden über das derzeitige Planungsrecht im Baublock zwischen Richrather Straße, Albert-Schweitzer-Weg, Schützenstraße und Umlandstraße. Für diesen Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan, so dass er planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

Er erläuterte den bisherigen Ablauf des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41-43 und stellte einen von zwei Ratsfraktionen bevorzugten Entwurf vor, der nur ein Mehrfamilienhaus an der Schützenstraße zulässt. Er erläuterte, dass aufgrund eines Antrags politischer Fraktionen dieser Entwurf dem Stadtentwicklungsausschuss zur Auswahl eines Städtebaulichen Entwurfes vorgelegt wird.

Herr Groll erklärte den städtebaulichen Entwurf (Variante 5), erläuterte die geplanten Gelände- und Firsthöhen, und wies auf die Untersuchung der Schattenwirkung der Variante 5 hin.

Abb. 1 Bestandsplan sowie Plan mit Bebauung ausschließlich entlang der Schützenstraße

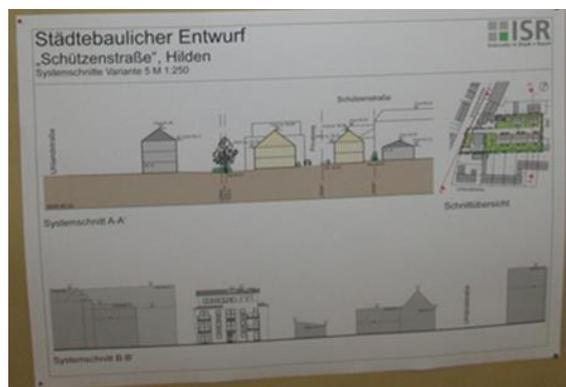


Abb. 2 Gelände- und Firsthöhen
Abb. 3 Verschattungsstudie zu Var. 5



Frau Bopp lud die anwesenden Anlieger/innen dazu ein, ihre Ideen und Vorschläge zur Optimierung der Variante 5 einzubringen. Die Anlieger/innen schrieben ihre Beiträge auf Karten, die anschließend nach Themen geordnet wurden. Einige Beiträge wurden von den jeweiligen Autoren näher erläutert [Erläuterung in Klammern]. Die vollständige Liste der Beiträge ist dem Protokoll als Anlage beigefügt. Die Beiträge der Anlieger betreffen folgende Themen:

Beiträge zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan:

- ⇒ Bauhöhe und Dachform: Die Anwesenden sprachen sich für eine Begrenzung der Bauhöhe der Gebäude im Hinterland aus. Ideen waren hierbei die Begrenzung auf eine eingeschossige Bebauung bzw. auf eine Firsthöhe von 6,00m, was einer Geschossigkeit von 2 Geschossen ohne zusätzliches Dach entspricht.
- ⇒ Reduktion auf einen Baukörper im östlichen Teil des Nordgrundstücks, Staffelung der Geschossigkeit: im westlichen Teil 1 + Dach (eine Wohneinheit), im östlichen Teil 2 + Dach (2 Wohneinheiten)
 [Die Idee betrifft das nördliche Grundstück im Plangebiet. Die Konflikte um das Planverfahren wurden insb. durch die an die Bestandsbebauung heranrückende Neubebauung auf diesem Grundstück ausgelöst. Aus diesem Grund haben der Eigentümer des nördlichen Grundstücks und der besonders betroffene Nachbar eine mögliche Lösung des Konfliktes in Form der beschriebenen Idee erarbeitet, befinden sich jedoch noch im Abstimmungsprozess. Die dargestellte Variante wurde in der anschließenden Diskussion genauer erläutert und mit allen Anwesenden besprochen, s.u.]
- ⇒ Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets
- ⇒ Dachform: Flachdach
- ⇒ Zufahrt zur Tiefgarage vom Privatweg aus
- ⇒ Erhalt bzw. Festsetzung von Bäumen und Sträuchern, insbesondere entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Beitrag zum Planverfahren:

- ⇒ Vergrößerung des Plangebietes auf den gesamten Baublock
 [Bevorzugung eines Bebauungsplans anstelle der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB]

Beitrag zur gewünschten Bauweise:

- ⇒ barrierefreie Bauweise

Beiträge mit Fragen an die Bauherren:

- ⇒ Wie wollen die Bauherren vorgehen?
- ⇒ Wünsche der Bauherren?
- ⇒ Wie hoch soll gebaut werden?

Anschließend bewerteten ausschließlich die unmittelbar betroffenen Anlieger durch die Vergabe von Punkten, welche Ideen für sie Vorrang haben.

Folgende Beiträge wurden gekennzeichnet und damit von den Anlieger/innen als wichtig beurteilt:

Beitrag	Klebepunkte
Reduzierung der Bauhöhe und Dachform: ⇒ Firsthöhe 6m / Festsetzung maximaler Bauhöhe	6 ¹
Reduzierung der Bauhöhe und Dachform: ⇒ Reduktion auf einen Baukörper nach Osten, Reduktion der Geschosshöhe im westlichen Gebäude auf 1 + Dach, Staffelgeschosse und Dachgärten; 3 Wohneinheiten, davon 2 im östlichen Gebäude	6
Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets	2
Tiefgarageneinfahrt vom Privatweg aus	2
Vergrößerung des Plangebiets auf den gesamten Baublock	2
barrierefreie Bauweise	1
Festsetzung von Bäumen, Dauergrün als Sichtschutz	1



Abb. 4 Variante 5 mit den Optimierungsvorschlägen

Abb. 5 Fragen an die Bauherren

¹ Firsthöhe 6,0m: 5 Punkte, Festsetzung max. Bauhöhe: 1 Punkt

Herr Stuhlträger führte durch den anschließenden Meinungsaustausch. Hierbei wurden zunächst die eingeladenen Anlieger um ihre Einschätzung gebeten, anschließend konnten sich alle Anwesenden in die Diskussion einbringen.

Im Folgenden werden Fragen und Äußerungen der Anwesenden ‚kursiv‘, die Antworten der Verwaltung ‚normal‘ dargestellt. Die Diskussionsteilnehmer werden im Folgenden gekennzeichnet als „Anlieger“ (A) und „Teilnehmer“ (T) und die Eigentümer als „Eigentümer Nord“ (nördliches Grundstück) und „Eigentümer Süd“ (südliches Grundstück) unterschieden. Zur besseren Lesbarkeit werden die Fragen und Antworten teilweise thematisch zusammengefasst.

⇒ *Wie beabsichtigen die Bauherren, die Baumaßnahme zu realisieren und wie sieht die Zeitplanung aus? (A)*

Eigentümer Süd: *beabsichtigt, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens das Mehrfamilienhaus und die 5 Einfamilienhäuser auf dem südlichen Grundstück gleichzeitig zu bauen. Es wäre dann mit einer Bauzeit von ca. 15 Monaten zu rechnen.*

Eigentümer Nord: *legte keine Zeitplanung vor.*

Verwaltung: Der Stadtentwicklungsausschuss bekommt am 21.06.2017 eine Beschlussvorlage zum Städtebaulichen Entwurf vorgelegt. Diese soll zwei Entwürfe enthalten:

- den von 2 Fraktionen gewünschten Entwurf ohne Hinterlandbebauung,
- die Kompromisslösung aus dem heutigen Anliegergespräch.

Nach der Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses über den Entwurf im Juni, der öffentlichen Auslegung des aus dem gewählten Entwurf entwickelten Bebauungsplan-Entwurfs sowie der Beteiligung der Behörden und anderen Träger öffentlicher Belange an der Planung wäre eine Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung und seine Rechtskraft im Dezember möglich. In diesem Fall könnte die Baugenehmigung Anfang 2018 erfolgen und die Baumaßnahme in 2019 abgeschlossen werden.

⇒ *Bitte erklären Sie den neuen Bauvorschlag, der in die Ideensammlung eingebracht wurde. (A)*

Eigentümer Nord:

Auf dem nördlichen Grundstück soll „terrassenförmig“ gebaut werden. Nach dieser Vorstellung entstünde ein Gebäude mit drei Wohneinheiten und zwei Dachterrassen (je eine auf dem EG und auf dem I. OG) und zwei „Staffelgeschossen“ mit einem sehr flachen Pultdach. Der Eigentümer legte eine Zeichnung vor, siehe Abb. 6 (die rote Eintragung stammt aus der Diskussion).

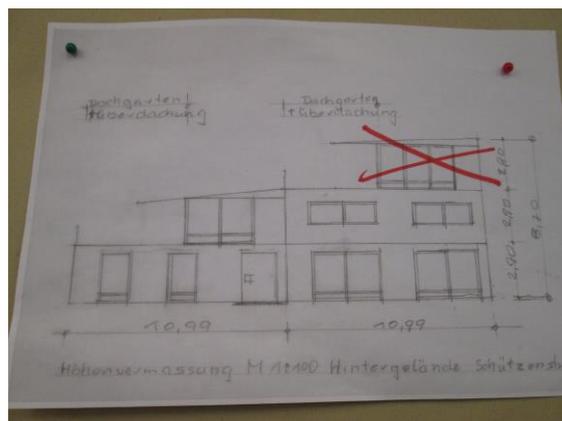


Abb. 6
Südansicht des geplanten Gebäudes

Abb. 7
Lage des Baukörpers im Vergleich zur Variante 5 (schwarz eingezeichnet)

- ⇒ *In welche Richtung weist die Dachterrasse des Mehrfamilienhauses im 3. OG nach der bisherigen Planung? (T)*
- ⇒ *Bekommt das Mehrfamilienhaus einen Aufzug, und wie viele Wohnungen entstehen im Dachgeschoss? (A)*

Eigentümer Süd:

Auf dem südlichen Grundstück soll an der Straße 3-geschossig, im Hinterland 2-geschossig gebaut werden. Die Dachterrasse des Mehrfamilienhauses im 3. OG ist nach Süden und teils nach Westen ausgerichtet. Das Gebäude bekommt einen Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss. Ein Aufbau über dem Dach ist für den Aufzug nicht erforderlich, die Technik wird im Keller untergebracht. Im Dachgeschoss ist nur eine Wohnung vorgesehen.

Verwaltung: Die innere Organisation der Gebäude kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden, dies ist Sache des Bauherrn.

- ⇒ *Wurde das Flurstück Nr. 729 in Flur 58 auch dazu gekauft? Wir wünschen uns, dass die Hecke auf dem Flurstück Nr. 729 erhalten bleibt. Wir werden deswegen das Gespräch mit dem Eigentümer Süd suchen. (A)*
- ⇒ *Darf der Eigentümer des südlichen Grundstücks auf diesem Flurstück Bäume fällen, auch wenn es ihm nicht gehört? (T)*

Eigentümer Süd: *Das Flurstück konnte nicht gekauft werden, da kein Eigentümer mehr ermittelbar ist, es ist „Niemandland“.*

Verwaltung: Wenn die Bäume auf beiden Grundstücken stehen, dürfen sie geschnitten oder gerodet werden. Wenn sie nur auf dem Flurstück 729 wurzeln, kann der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks sein Grundstück freihalten, indem er auf sein Grundstück überhängende Äste kürzt. Sollten die Eingriffe so massiv sein, dass die Statik des Baumes gefährdet ist, muss und darf er den Baum aus Sicherheitsgründen fällen.

- ⇒ *Unser Garten grenzt an das Südgrundstück an. Die Tiefgaragenzufahrt soll daher nicht an der südlichen Grundstücksgrenze, sondern „von der geplanten Privatstraße aus“ erfolgen. (T)*

Verwaltung: Dies ist aus technischen Gründen aufgrund der Länge der Zufahrt nicht möglich.

- ⇒ *Die Gebäude in dem vom Eigentümer des nördlichen Grundstücks und dem besonders betroffenen Nachbarn vereinbarten Entwurf (im Folgenden „Vereinbarungslösung“ genannt) würden teilweise höher sein, als das Gebäude Schützenstraße Nr. 37. (T)*
- ⇒ *In der „Vereinbarungslösung“ wurden Eckpunkte festgelegt, jedoch noch keine Einigung auf eine bestimmte Höhe getroffen. Der Kompromiss wird also weiter bearbeitet. Wie beurteilt die Stadt die „Vereinbarungslösung“? (A)²*

Verwaltung: Die Verwaltung entscheidet nicht über die letztliche Auswahl des Entwurfes, sondern kann die „Vereinbarungslösung“ dem Stadtentwicklungsausschuss als zuständigem Gremium für diese Entscheidung vorlegen. Dies ist nur dann möglich und sinnvoll, wenn die „Vereinbarungslösung“ von den Betroffenen abschließend abgestimmt und rechtzeitig, spätestens Anfang Mai, vorgelegt wird.

Unser Auftrag ist es, einen Kompromissvorschlag zu entwickeln. Der Weg der vorgestellten „Vereinbarungslösung“ wäre gangbar, jedoch müssten insbesondere die Höhenfestsetzungen klarer gefasst sein.

Die Anwesenden äußerten sich zu der vorgestellten Vereinbarungslösung wie folgt:

- ⇒ *Die Firsthöhen sind noch sehr vage. (A)*
- ⇒ *Das Staffelgeschoss ist zu hoch, es wird vorgeschlagen, die Höhe auf 2 Vollgeschosse ohne Dachgeschoss zu begrenzen, also eine Firsthöhe auf 6,0 m. (A)*
- ⇒ *Wir befürchten, dass nach der Realisation weitere Wohnhäuser im Innenbereich des*

² Rechtsanwalt des betroffenen Nachbarn

Blockes entstehen. Es soll Grün und „Luft zum Atmen“ erhalten bleiben. Eine kleine Bebauung würde jedoch nicht stören, sie solle aber so flach wie möglich sein. Es wird eine Firsthöhe von 6,0m vorgeschlagen. (A)

Verwaltung: Die Vereinbarungslösung kann als Kompromisslösung für das weitere Verfahren dienen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sie in abschließend abgestimmter Form vom Eigentümer und dem betroffenen Nachbarn vorgelegt wird, und dass sie nicht heute von den Anliegern abgelehnt wird.

Möchte jemand der vorgeschlagenen Firsthöhe von 6,0m widersprechen? Widersprechen die Anwesenden dem Vorschlag, dass die beiden Nachbarn ihre Vereinbarung weiterbearbeiten unter der Maßgabe, dass der Kompromiss nicht mehr Bebauung, als die vorgestellte Vereinbarungslösung ermöglicht (d.h., die vorgestellte Vereinbarungslösung stellt die Maximalvariante dar)?

Eigentümer Süd: *Der Eigentümer Nord ist in der „Vereinbarungslösung“ schon weit von seinen ursprünglichen Absichten abgewichen. Eine Begrenzung der Firsthöhe auf 6,0m wäre zu viel verlangt.*

Eigentümer Nord: *Die Investition für die Erschließung ist sehr hoch, es sollen daher 3 Wohneinheiten realisiert werden. Wichtig sind mir zudem die Dachterrassen.*

⇒ *Man könnte in einer Bebauung gemäß dem Bebauungsvorschlag der Vereinbarungslösung noch wenige Zentimeter heruntergehen auf eine Firsthöhe von 8,70m. (T)³*

[Anmerkung zu den sonstigen Reaktionen auf die Frage, ob die „Vereinbarungslösung“ als Kompromissvariante ins Verfahren eingebracht werden kann:

Die Frage, ob die „Vereinbarungslösung“ als Maximallösung betrachtet und als Grundlage für die zu vereinbarende Kompromissvariante dienen darf, wurde mehrmals gestellt. Abgesehen von den Eigentümern der Baugrundstücke gab es an dieser Stelle keine Gegenmeinungen oder sonstigen Wortmeldungen hierzu.]

⇒ *Was geschieht, wenn die beiden Parteien in den nächsten 4 Wochen keine Einigung erzielen? (A)⁴*

Verwaltung: Wir gehen positiv davon aus, dass es zu einer Einigung kommt. Wenn keine Einigung erzielt wird, müssen wir als Verwaltung einen Vorschlag machen. Die Nachbarn können bis Anfang Mai eine Vereinbarung erzielen und ins Verfahren einbringen, sonst legt die Verwaltung einen Entwurf vor, der dem Stadtentwicklungsausschuss im Juni zur Entscheidung vorgelegt wird.

⇒ *Werden alle zusammengetragenen Ideen in der weiteren Planung berücksichtigt? (T)*

Verwaltung: Alle Ideen werden protokolliert und geprüft. Aber es können im Entwurf nicht alle Ideen berücksichtigt werden, so kann kein schlüssiges Konzept entstehen.

Frau Hoff bedankte sich für die konstruktiven Beiträge, wies auf die vorgesehene Weiterführung des Verfahrens im Stadtentwicklungsausschuss am 21.06.2017 hin und verabschiedete die Teilnehmer um ca. 20.00 Uhr.

³ Ehemaliger Eigentümer des Nordgrundstücks

⁴ Rechtsanwalt des betroffenen Nachbarn

Ideen-Beiträge der Anlieger/innen im Wortlaut

Beiträge zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Bauhöhe und Dachform
 - Flachdach
 - begrüntes Flachdach
 - Festsetzung maximaler Bauhöhe
 - 1-geschossige Bebauung
 - im Hinterland 1-geschossige Bebauung
 - Firsthöhe 6m
 - Reduktion auf einen Baukörper nach Osten; Reduktion der Geschosshöhe im westlichen Gebäude auf 1 + Dach, Staffelgeschosse und Dachgärten, um die Firsthöhe zu reduzieren; 3 Wohneinheiten, davon 2 im östlichen Gebäude
- Tiefgarage vom Privatweg aus
- Grünfestsetzungen
 - Grüne Lunge erhalten (viel Grünfläche, Rasen, Bäume etc.)
 - Festsetzung von Bäumen, Dauergrün als Sichtschutz

Beitrag zum Planverfahren:

- Vergrößerung des Plangebietes auf den gesamten Baublock

Beitrag zur gewünschten Bauweise:

- barrierefreie Bauweise

Über die Ideensammlung hinaus wurden auf den Moderationskarten einige Fragen gestellt, die sich an die Bauherren richteten:

- Wie wollen die Bauherren vorgehen?
- Wie hoch soll gebaut werden?
- Wünsche der Bauherren?

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/134
Betreff:	Bebauungsplan Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41/43: 2. Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung über den Städtebaulichen Entwurf	

21.06.2017 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 4.4

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 3.2, 3,3 und 4.4. Die Aussprache ist unter TOP 4.4 protokolliert. Die Beschlussfassung ist den einzelnen Tagesordnungspunkten zu entnehmen.

Die Herren Burchartz und Hanten lehnten die Bebauung der Gärten ab, damit die Grünfläche erhalten bleibt. Eine straßenbegleitende Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus wird zugestimmt.

Herr Joseph, Herr Buchner, Frau Vogel und Frau Buschmann sowie Herr Knak stimmten dem städtebaulichen Entwurf zu und zeigten sich erfreut über den erreichten Kompromiss.
Herr Buchner machte deutlich, dass im Bebauungsplan die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum zu fordern sei. Die Zustimmung der SPD-Fraktion zu einem Satzungsbeschluss erfolge nur, wenn diese Forderung erfüllt werde.
Auch Frau Vogel forderte die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum und kündigte einen entsprechenden Antrag an.
Herr Joseph und Frau Buschmann lehnten öffentlich geförderten Wohnraum in diesem Bereich ab.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes „Kompromissvorschlag“ (Mehrfamilienhaus und Hinterlandbebauung; vom 18.05.2017) fortzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit
13 Ja-Stimmen

2 Nein-Stimmen (Fraktion Bürgeraktion, Fraktion Allianz für Hilden)

2 Enthaltungen (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Begründung
Entwurf

Bebauungsplan Nr. 263

für den Bereich

„Schützenstraße 41 bis 43“

Stand: 19.10.2017



Hilden

Gliederung

Teil A - Begründung	3
1. Lage und Größe des Plangebietes	3
2. Städtebauliche Situation	3
3. Rechtsgrundlagen	4
4. Bisheriges Planungsrecht	4
5. Verfahren	5
6. Ziel und Zweck der Planung	6
7. Städtebauliche Konzeption	7
7.1 Planungsvarianten	8
7.2 Städtebaulicher Entwurf.....	9
7.3 Erschließung.....	10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
8.1 Art der baulichen Nutzung	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
8.4 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	18
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	20
8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
8.10 Verkehrsflächen.....	23
8.11 Gestalterische Festsetzungen	24
8.12 Nachrichtliche Übernahmen	24
8.13 Hinweise	24
9. Umweltauswirkungen	25
9.1 Schutzgut Mensch	25
9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	27
9.3 Schutzgut Boden	28
9.4 Schutzgut Wasser.....	29
9.5 Schutzgut Klima und Luft.....	29
9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	30
9.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	30
9.8 Wechselwirkungen.....	30
10. Kosten	31

Teil A - Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Hildener Innenstadt und südlich der S-Bahn-Trasse. Es ist allseitig von Wohnbebauung sowie im Westen von der Schützenstraße umgeben. Im Norden begrenzt die Nordgrenze des Flurstückes 1625, im Osten die Ostgrenze der Flurstücke 1625 und 727, im Süden die Südgrenze des Flurstücks 729 sowie im Westen die Schützenstraße und eine um rund 30 m nach Osten versetzte fiktive Linie unmittelbar hinter dem Wohngebäude Schützenstraße 41a den Geltungsbereich. Das Plangebiet umfasst in Gänze die Flurstücke 726, 727 und 729 sowie zum Teil das Flurstück 1625 in Flur 58 der Gemarkung Hilden.

Der Baublock, in dem sich das Plangebiet befindet, wird im Norden vom Albert-Schweitzer-Weg, im Osten von der Richrather Straße, im Süden von der Uhlandstraße sowie im Westen von der Schützenstraße umschlossen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3.080 m².

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist auf dem Flurstück 726 und 727 derzeit mit dem straßenseitig liegenden Wohngebäude Schützenstraße 43 sowie einigen Nebenanlagen bebaut. Dabei ragt das Bestandsgebäude Schützenstraße 43 auf den Bürgersteig und somit in den Straßenraum der Schützenstraße hinein. Der Großteil des rückwärtigen Grundstücks wird als Garten genutzt; ebenso etwa hälftig der straßenseitige Grundstücksteil. Die Wohngebäude Schützenstraße 41 und 41a liegen außerhalb des Plangebiets im Flurstück 1625; ein weiteres dazugehöriges Wohnhaus sowie Nebengebäude (wie etwa Garagen oder Schuppen) und der Garten liegen innerhalb des Plangebiets auf dem von der Schützenstraße rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 1625. Das Flurstück 729 ist frei von Bebauung; es liegt im Süden des Plangebietes.

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Es befindet sich im durchmischten Übergangsbereich von überwiegend mehrgeschossiger Mehrfamilienhausbebauung entlang der Richrather Straße zur überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung östlich der Schützenstraße. Die Hauptgebäude der direkten Umgebung, insbesondere entlang der Schützenstraße, weisen überwiegend eine Zwei- und Dreigeschossigkeit auf. Vereinzelt sind ein- und viergeschossige Wohngebäude zu finden. Die Schützenstraße wird größtenteils von giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldächer) in teils geschlossener Bauweise flankiert.

Fußläufig sind zahlreiche Angebote der Nahversorgung und der sozialen sowie sonstigen Infrastruktur erreichbar; so etwa Einkaufsmöglichkeiten an der Richrather Straße, ein großflächiger Kinderspielplatz an der Jahnstraße, nordwestlich eine Sportanlage, die Wilhelm-Busch-Grundschule an der Klusenstraße, der Schulcampus an der Pungshausstraße, die Grundschule an der Schulstraße sowie einige kirchliche und soziale Einrichtungen. Im Westen, etwa 300 m entfernt vom Plangebiet, erstreckt sich der Gewerbepark Süd. Nördlich des Plangebietes schließt jenseits der Gleisanlagen in knapp 700 m Entfernung die Innenstadt mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einem umfangreichen Einkaufsangebot an.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Nordöstlich in etwa 300 m Entfernung ist das Plangebiet über die S-Bahn-Haltestelle „Hilden Süd“ gut an den regionalen Schienenpersonennahverkehr in Richtung Düsseldorf und Solingen angebunden. Dort ist auch die Bushaltestelle „Hilden Süd“ der Linie 785; die Bushaltestelle „Gewerbepark Süd“ liegt ebenfalls in etwa 300 m Entfernung westlich des Plangebiets. Weitere Buslinien sind am Lindenplatz etwa 700 m vom Plangebiet entfernt.

Östlich des Gebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die klassifizierte Ausfallstraße „Richrather Straße“, über welche das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden ist. Die Stadt Hilden besitzt durch die räumliche Nähe zu den Ballungsräumen Köln und Düsseldorf und durch den Anschluss an die überregionalen Fernstraßen (Bundesautobahn A3, A46 und A59) auch als Wohnstandort eine besondere Lagegunst.

Sowohl die vorhandene soziale Infrastruktur, als auch die bestehende Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebietes bieten im innerstädtischen Kontext optimale Bedingungen für stadtnahes bzw. innerstädtisches und gleichermaßen familienorientiertes Wohnen. Die Wohnsituation mit überwiegend ruhigen Tempo-30-Straßen sowie dem großen Kinderspielplatz an der Jahnstraße bietet Kindern die Möglichkeit zum Spielen, Aneignen und Sozialisieren. Das bestehende institutionalisierte Bildungs- und Freizeitangebot stellt darüber hinaus gute Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder dar.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. Für die Plandarstellung gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Bisheriges Planungsrecht

Regionalplan

Das Plangebiet wird im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) als auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Bauleitplanung berücksichtigt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Im Plangebiet selbst sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft vorzufinden. Ferner befinden sich auf dem Plangebiet sowie in der direkten Umgebung des

Plangebietes keine eingetragenen FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hilden stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die direkte Umgebung wird im FNP ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Es ist somit Teil einer großen, zusammenhängenden Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Planungen in diesem Bereich richteten sich bisher, vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263, nach § 34 BauGB. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich ebenfalls keine rechtskräftigen Bebauungspläne, sodass auch hier die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB erfolgt.

5. Verfahren

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden am 31.08.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4b BauGB mit dem Ziel beschlossen, auf dem Plangebiet eine Wohnbaunutzung zu ermöglichen, die aus einem Mehrfamilien- und mehreren Einfamilienhäusern besteht. Es soll die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Umstellung des Verfahrens soll parallel im Zuge des Offenlagebeschlusses erfolgen. Durch die Planung soll eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Es werden keine weiteren Bebauungspläne geändert, ergänzt oder aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan stehen. Im Bebauungsplanverfahren wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gleichwohl werden die Schutzgüter sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen einer Artenschutzprüfung und der vorliegenden Begründung behandelt.

Der Beschluss durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden zur frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31.08.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen einer Bürgeranhörung am 03.11.2016. Bei der Bürgeranhörung wurden insgesamt 3 Entwurfsvarianten vorgestellt und diskutiert. Zur Bürgerbeteiligung wurden von Anwohnern zwei weitere Entwurfsvarianten vorgelegt. Im Ergebnis der Beteiligung kann festgehalten werden, dass teils der Bedarf für eine zusätzliche wohnbauliche Nachverdichtung in Frage gestellt wird und dass in diesem Zusammenhang die wohnbauliche Ergänzung rückwärtig der Bebauung Schützenstraße eher weniger dicht und behutsamer erfolgen sollte. Es wurden u.a. alternative Bebauungen längs der Schützenstraße und für den rückwärtigen Bereich vorgeschlagen, es wurden Hinweise zur Erschließung und zur Verkehrssituation sowie zur Parkraumsituation vorgebracht. Weiter wurden Hinweise auf planbedingte Auswirkungen (Schall und Verschattung) auf die umgebende Bebauung gegeben. Es wurden Hinweise zur

ökologischen Bedeutung des Plangebietes auch für Tierarten vorgetragen. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Verschattungsstudie erstellt. Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Planverfahren erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 09.11.2016 bis zum 12.12.2016. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren 3 Planvarianten für das Plangebiet. Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Notwendigkeiten zur grundlegenden Überplanung des Entwurfes ergeben. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen konnten weitgehend Berücksichtigung finden. Aufgrund der Stellungnahme der Feuerwehr wurde im Einfahrtsbereich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgeweitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und im Nachgang dazu wurde im weiteren Verfahrensablauf deutlich, dass etliche Anlieger gegenüber der Planung in der vorgestellten Form ablehnten. Aufgrund der konfliktbehafteten Situation beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 das Baudezernat, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Anliegengespräch fand am 29.03.2017 statt und es wurde der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf als „Kompromissvorschlag“ erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 21.06.2017 mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage dieses Kompromissvorschlages beschlossen.

6. Ziel und Zweck der Planung

Großräumige Flächenreserven für den Wohnungsbau sind in der Stadt Hilden weitgehend erschöpft. Da die Wohnraumnachfrage in der Stadt weiterhin hoch ist, bleibt die Nachverdichtung und Innenentwicklung – auch bezüglich kleinteiliger Flächen und Baulücken – unerlässlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die tiefen rückwärtigen Gartenflächen der Bestandsbebauung der Schützenstraße im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die straßenseitige, eingeschossige Bestandsbebauung der Schützenstraße 43 sowie die Nebenanlagen sollen zurückgebaut werden. Ein straßenbegleitendes dreigeschossiges Mehrfamilienhaus nutzt die derzeit minderbebaute Lücke an der Schützenstraße und im hinteren Gartenbereich werden mehrere Einfamilienhäuser entwickelt.

Durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum im Plangebiet in innenstadtnaher integrierter Lage wird sowohl dem öffentlichen Interesse Genüge getan, als auch ein klar definiertes städtebauliches Ziel formuliert, nämlich die bauliche Nachverdichtung im Innenbereich anstelle der Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich. Hierbei handelt es sich um eine bei der Stadt Hilden nicht nur ernsthaft gewollte, sondern auch schon seit langem regelmäßig umgesetzte Konzeption. Der flächensparende Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung ist ein im § 1a Abs. 1 BauGB formuliertes öffentliches Interesse.

Das Plangebiet ist im innerstädtischen Bereich für alle Altersgruppen interessant, da kurze Wegebeziehungen zur Hildener Innenstadt bestehen. Die Nachverdichtung und mit dem Vorhaben beabsichtigte kleinteilige Innenentwicklung trägt zu einer weiteren Stärkung der

kompakten Stadtstruktur Hildens bei, welche im strategischen Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hilden (Stand November 2010) als gute Leitlinie beurteilt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 sollen die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfes umgesetzt und das Planungsrecht für die Wohnbebauung an diesem Standort vorbereitet werden.

7. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet verfolgt das Ziel, eine gute Ausnutzung der Flächen zu verwirklichen, um die gut erschlossene innerstädtische, kleinteilige Reservefläche auch im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden effizient zu nutzen. So sollen in einer angemessenen Dichte für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO verschiedene Wohnhaustypologien berücksichtigt werden, die ein breites Spektrum an potenziellen Bewohnern ansprechen.

Der umliegenden, straßenseitigen Bebauungsstruktur, die überwiegend zwei- bzw. dreigeschossige Mehrfamilienhaustypen in geschlossener Bauweise mit Vorzonen aufweist, wird ein städtebauliches Pendant angegliedert, wodurch ein zusammenhängendes Straßenbild entsteht. Der Bestandsbau Schützenstraße 43 wird zurückgebaut; das Flurstück 726 wird dadurch freigestellt. Die rückwärtige Bebauung fügt sich in ihrer Kubatur in die „Hinterlandbebauung“ der Blockstruktur ein. Diese weist größtenteils untergeordnete Nebenanlagen, wie Garagen und Schuppen auf, aber vereinzelt auch Hauptgebäude mit geringfügiger Gebäudehöhe mit Wohn- oder Gewerbenutzungen (z.B. Schützenstraße 37 oder Richrather Straße 48). Im Hinterland des Plangebiets sind Doppelhäuser und Einzelhäuser mit umschließenden Gartenbereichen vorgesehen; die Erschließung der angedachten Hinterlandbebauung erfolgt durch einen privaten Erschließungsweg in Form einer Stichstraße. Die geplanten Gebäude fügen sich somit in die funktionelle Struktur des Umfeldes ein und sollen zu einer Ergänzung und Stärkung der Wohnfunktion des umgebenden Stadtgebietes beitragen.

Darüber hinaus wird der bauordnungsrechtlich zulässige, bestehende Gebäudeteil des Wohnhauses „Schützenstraße 41a“ mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um den aktiven Bestandschutz auf der einen Seite sowie andererseits die städtebauliche Ordnung der an die Vorderbebauung angegliederten Hinterhausbebauung zu gewährleisten. Innerhalb des gesamten Baublockes bildet diese Bauweise mit grenzständigen und an den Vorderbau aneinander gebauten Hinterhäusern eine städtebauliche Prägung für das Ortsbild. Derzeit besteht für diesen Bereich Planrecht nach § 34 BauGB und damit auch aktiver Bestandsschutz. Dieser aktive Bestandsschutz wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeführt und planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen ermöglichen es, dass z.B. bei unvorhergesehenem Abgang (z.B. durch Naturgewalt oder Brand) ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) im Umfang des Bestandes errichtet werden kann. Damit trägt der Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen der Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 (1) Grundgesetz (GG) sowie des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes Rechnung und es werden damit die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Gleichzeitig erfordert das bestehende Planrecht nach § 34 BauGB die planerische Steuerung auf Ebene des Bebauungsplanes, da hierdurch ein städtebaulicher Missstand erwachsen kann. Eine gezielte städtebauliche Ordnung dieser Bebauung „in dritter Reihe“ (insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung) wird mit der Einbeziehung in den Bebauungsplan planungsrechtlich

vorbereitet und damit das städtebauliche Ziel verfolgt, innerhalb des vorhandenen Baublockes eine überhöhte Entwicklung der Hinterhaus-Situation städtebaulich zu reglementieren. Dagegen besteht für den vorderen Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a (außerhalb des Geltungsbereichs) aufgrund der bereits bauordnungsrechtlich zulässigen Ausschöpfung nach § 34 BauGB kein planerisches Erfordernis, auf Ebene des Bebauungsplanes städtebauliche Ordnung zu schaffen.

7.1 Planungsvarianten

Neben den drei Entwurfsvarianten, welche Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung waren, wurden bei der Bürgeranhörung zwei weitere Entwürfe von Anwohnern vorgelegt. Unter dem Begriff „Bungalow-Siedlung – Barrierefrei, ebenerdig (ohne Keller), Alten- und Behindertengerecht“ wurden zwei Varianten vorgestellt, welche parallel zur Schützenstraße je ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich Dach und Garagenhof sowie im rückwärtigen Bereich je eine Bebauung von fünf eingeschossigen Bungalows vorsehen. Die beiden Varianten greifen somit das grundsätzliche städtebauliche Konzept der durch die Stadt Hilden vorgestellten Varianten auf. Die beiden Varianten unterscheiden sich bei der Anordnung der fünf Bungalows im rückwärtigen Grundstücksteil. Die vorgelegten Planvarianten der Anwohner bilden eine tragfähige Diskussionsgrundlage, können die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Ziele der Stadt Hilden jedoch nicht in Gänze umsetzen.

Die Stadt Hilden beabsichtigt eine flächensparende Bauweise im Sinne eines schonenden Umgangs mit der knappen Ressource Boden vorzunehmen. Demnach führen die beiden Bürgervarianten zu einer relativ geringen Dichte und geringen Anzahl an Wohneinheiten. Die Varianten bleiben vor dem Hintergrund der vorhandenen Nachverdichtungspotenziale zurück. Auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird längs der Schützenstraße eine höhere Bebauung analog der umgebenden Bebauung angestrebt. Zwar greift die Positionierung des Mehrfamilienhauses schlüssig die nördliche Straßenflucht der Schützenstraße auf, jedoch werden bei dem abgewinkelt stehenden Mehrfamilienhaus stärkere Bezüge zu der Bebauungsstruktur der Umlandstraße erzeugt, was aus Sicht der Stadt Hilden zu begrüßen ist. Auch besteht aus Sicht der Stadt Hilden das Potenzial, die Bebauung der Einfamilienhäuser in einer zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Dach auszubilden. So kann ein Übergang von der dreigeschossigen Bebauung der Umlandstraße über das Plangebiet in den Blockinnenbereich erreicht werden. Die von den Anwohnern vorgelegten Bungalowtypen wären in der dargestellten Form teilweise nicht marktgängig realisierungsfähig, da die Gebäudetiefen der gewinkelten Gebäude teils nur wenige Meter einnehmen. Dieser Punkt könnte jedoch unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgrößen geheilt werden.

Aufgrund der von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen zur Belichtungssituation wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung in Form einer Verschattungsstudie untersucht und im Nachgang zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung weitere Varianten erarbeitet. Die Verschattungsstudie wurde sodann unter Berücksichtigung der erarbeiteten Varianten fortgeschrieben.

Darüber hinaus regten einzelne Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hilden eine weitere Variante an, die lediglich eine straßenbegleitende Mehrfamilienhausbebauung mit rückwärtigem Garagenhof vorsieht; also eine Planung, die bereits gemäß § 34 BauGB realisierbar wäre. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen städtebaulichen Ziele der Stadt Hilden werden mit dieser Variante nicht berücksichtigt.

Aufgrund der konfliktbehafteten Situation beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2017 das Baudezernat, auf Basis der in der Sitzung vorgestellten städtebaulichen Variante einen Kompromiss mit den Anliegern zu suchen. Das Anliegergespräch zur Befriedung des konfliktbehafteten Entwurfsprozesses fand am 29.03.2017 statt und es wurde der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Entwurf als „Kompromissvorschlag“ erarbeitet. Dieser Kompromissvorschlag sowie die bis dahin erarbeiteten und von Seiten der Öffentlichkeit vorgebrachten Planungsvarianten wurden dem Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden in der Sitzung am 21.06.2017 zur Diskussion vorgelegt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in dieser Sitzung mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Kompromissvorschlages beschlossen.

7.2 Städtebaulicher Entwurf

Die als „Kompromissvorschlag“ beschlossene Entwurfsvariante wurde auf Grundlage des Anliegergesprächs erarbeitet und berücksichtigt dabei gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die von Seiten der Öffentlichkeit und der angrenzenden Nachbarn vorgetragene Anregungen sowie gleichsam die städtebaulichen Ziele der Stadt Hilden.

Die bestehende, eingeschossige Vorderbebauung wird samt den rückwärtigen Nebenanlagen zurückgebaut. Das geplante Mehrfamilienhaus reagiert somit entsprechend der Planungsintention der Nachverdichtung in seiner Baustruktur auf die straßenbegleitende, zwei- bis dreigeschossige, weitgehend geschlossene Umgebung und komplettiert mit der Schließung der derzeit minderbebauten Lücke das städtebauliche Bild der Schützenstraße. Zudem wird mit der Einhaltung der Gebäudeflucht der Straßenraum der Schützenstraße vom vorhandenen straßenseitigen Gebäude befreit. Vorgesehen ist hier ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss, entsprechend der in der weiteren Umgebung vorzufindenden modernen Baustruktur. Dabei werden die Traufkanten der umliegenden Mehrfamilienhäuser an der Schützenstraße berücksichtigt. Der Umgebung folgend ist eine gärtnerisch angelegte Vorzone als Eingangsbereich vorgelagert. Das Wohngebäude nimmt die südlich angrenzende Bauflucht orthogonal auf und reagiert so auf den leichten Bogenverlauf der Schützenstraße und nimmt so die Gebäudestellung der Umlandstraße auf. In den rückwärtigen Freianlagen des Mehrgeschossbaues können Wohngärten für die Erdgeschossbewohner sowie eine Gemeinschaftsfläche für das Kinderspiel ermöglicht werden.

Beidseitig des geplanten Privatweges ist eine offene Planbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Auch hier wird der Bestand bis auf das rückwärtige Nebengebäude des Wohnhauses der Schützenstraße 41a zurückgebaut. Südlich des Erschießungsweges sind vier zweigeschossige Doppelhaushälften sowie ein Einzelhaus mit Satteldächern und Südgärten geplant. Nördlich des Privatweges wird das bestehende Nebengebäude zur aktiven Bestandssicherung und zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung erhalten. Im nordöstlichen Bereich ist ein abgestaffeltes Doppelhaus mit Pult- bzw. Flachdach vorgesehen. Dabei ist unter Berücksichtigung der Verschattungssituation auf das nördliche Wohnhaus Schützenstraße 37 der westliche Gebäudeteil eingeschossig und der östliche zweigeschossig vorgesehen.

Es wird für das gesamte Plangebiet insgesamt in Anlehnung an den umliegenden Bestand mit einer Abstufung in der Bebauungstypologie eine städtebauliche Auflockerung zu den

hinteren Plangebietsgrenzen erzielt. So erhält die Bebauung südlich des Privatweges eine Zweigeschossigkeit, um einen sinnvollen Übergang zu der dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung der Uhlandstraße zu erhalten. Zum östlichen Plangebietsrand wird die Bebauung durch eine Einzelhausstruktur weiter aufgelockert. Für das Doppelhaus nördlich des Privatweges ist die Bebauung ein- bzw. zweigeschossig beabsichtigt und so den baulichen Gegebenheiten nördlich des Plangebietes sowie gleichzeitig der Realisierbarkeit eines marktgängigen Wohnhauses Rechnung getragen. Damit wird die heterogene Bebauungstypologie der umliegenden Wohnbebauung aufgegriffen und sinnvoll ergänzt.

In Anordnung, Dachgestalt und Ausformung reagiert die Hinterbebauung so auf die umgebende Wohnbebauung der Uhlandstraße und der Schützenstraße 37. Die Bebauungsdichte trägt dem Planungsziel der Nachverdichtung sowie des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des Baugesetzbuches Rechnung. Gleichzeitig reagiert die Planung mit einer abgestaffelten Höhenentwicklung auf die unmittelbare Umgebung des Plangebietes, sodass die Dreigeschossigkeit der Uhlandstraße und die überwiegende eingeschossige Bebauung der Hinterlandbebauung aufgegriffen wird.

Das Mehrfamilienhaus greift die vorhandenen Trauf-, First- und Gebäudehöhen der benachbarten Mehrfamilienhäuser auf, um die überwiegend geschlossene Bebauung der Schützenstraße städtebaulich zu ergänzen. Die Gebäudeabmessungen der Wohnbebauung im Plangebiet sind entsprechend typischer Tiefen im Wohnungsbau gewählt, sodass auch hier die nachhaltige Ausnutzung der Grundstücke durch die Wahl bewährter Grundrisstypologien gegeben ist.

Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Pultdach vorgesehen, um so das Einfügen dieser Dachform in die straßenbegleitende Umgebung der Schützenstraße zu erzielen, da in der weiteren Nachbarschaft bereits moderne Gebäude mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern realisiert wurden. Die südlich des Privatweges angedachten Einfamilienhäuser nehmen mit Satteldächern die Dachlandschaft der Bestandsbebauung entlang der Uhlandstraße auf, wogegen die Bebauung nördlich des Privatweges mit Flachdächern bzw. Pultdächern die Dachlandschaft der Hinterlandbebauung des Baublockes aufnimmt.

7.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das geplante, straßenseitige Mehrfamilienhaus wird unmittelbar über die Schützenstraße erschlossen. Die Haupteerschließung der Einfamilienhäuser erfolgt von der Schützenstraße aus über einen privaten Erschließungsweg als Stichstraße mit 4,75 m Straßenraumbreite gemäß RAS 06 für den Begegnungsverkehr Pkw-Pkw und berücksichtigt die Anforderungen für die Zufahrbarkeit für die Feuerwehr. Hieran schließen die privaten, oberirdischen Stellplätze der rückwärtigen Wohnbebauung an.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Feuerwehrebewegungsflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Hilden nachzuweisen. Insbesondere für die Hinterlandbebauung (WA2 und WA3) ist am Ende der Stichstraße eine Fläche von 7x12 m im Rahmen der Ausführungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen (Abb. 1).



Abb. 1: Konzeptuelle Darstellung der Feuerwehrebewegungsfläche am Ende der Stichstraße

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr der rückwärtigen Einzel- und Doppelhäuser wird gebäudenah in Einzelgaragen mit vorgelagertem Stellplatz untergebracht. Für die Planbebauung nördlich des Privatweges werden zusätzlich drei Stellplätze bzw. Carports vorgesehen. Das Bestandsgebäude der Schützenstraße 41a erhält einen zusätzlichen Stellplatz.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Mehrfamilienhauses erfolgt in einer Tiefgarage, sodass ein städtebaulich geordnetes Quartiersbild ermöglicht wird. Fahrradabstellplätze für die Bewohner des Mehrfamilienhauses werden ebenfalls hier untergebracht. Dabei ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die „Satzung der Stadt Hilden über Gestaltung, Größe und Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung)“ zu berücksichtigen. Die Zufahrt erfolgt direkt über die Schützenstraße durch eine Rampenanlage. Mit der Anordnung einer Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze für das Mehrfamilienhaus können zudem oberirdisch wertvolle Flächen erhalten und genutzt werden. So wird oberirdisch die Tiefgarage von Terrassen der Erdgeschossbewohner und einer Gemeinschaftsgrünfläche mit Kinderspielmöglichkeiten überdeckt. Des Weiteren führt die Tiefgarage dazu, dass weniger Verkehr in den rückwärtigen Bereich gelangt und dass mögliche Störungen für das Wohnumfeld hier reduziert werden können. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt

für das gesamte Plangebiet somit gänzlich auf den privaten Grundstücken, sodass ein Zugriff auf die öffentlichen Parkstände im öffentlichen Straßenraum hierdurch nicht erfolgt.

Im Plangebiet werden darüber hinaus keine weiteren Stellplätze für den Besucherverkehr bereitgestellt, da bereits teilweise Planrecht nach § 34 BauGB besteht. Im Vergleich zum bestehenden Planrecht sind Park- oder Stellplätze für Besucher ausschließlich für die zusätzlich generierten Wohneinheiten nachzuweisen. Mit der Planung werden daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den bestehenden öffentlichen Parkraum erwartet.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum allgemein für Besucherverkehre vorzuhalten sind. Die durch die Planung induzierten Stellplatzbedarfe für die Anwohner werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Vorgaben auf den privaten Grundstücken selbst nachgewiesen. Hierfür werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Deckung der Stellplatzbedarfe getroffen. Es werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ der Anlage zu Nr. 51.11 der Verwaltungsvorschrift der Bauordnung (VV BauO NRW) eingehalten. Die Richtzahlentabelle sieht für Wohngebäude keine Besucherstellplätze vor. Für die Stadt Hilden besteht darüber hinaus keine Stellplatzsatzung, die eine einheitliche Regelung zur Stellplatzanzahl nach Maßgabe des Gleichbehandlungsgrundsatzes trifft.

Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt überwiegend durch Erweiterung der bestehenden Infrastrukturen.

Gemäß der Stellungnahme des Tiefbau- und Grünflächenamtes der Stadt Hilden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers durch die in den umliegenden Straßen bestehende Abwasserkanalisation im Trennverfahren grundsätzlich gesichert. Die Schmutzwasserbeseitigung des gesamten Bebauungsplangebietes kann über den vorhandenen Kanal erfolgen.

Aus hydraulischen Gründen (Überlastung des vorhandenen Regenwasserkanals) ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich, sodass die in den allgemeinen Wohngebieten anfallenden Niederschläge im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) zur ortsnahen Versickerung gebracht werden müssen. Für die Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine hydrogeologische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Müller, Hilden (Stand: August 2016) durchgeführt und die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bestätigt.

Somit sind auf Ebene des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die Abwasserbeseitigung im Sinne des § 55 WHG i.V.m. § 44 LWG NRW vorbereitet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das bestehende Kanalnetz zu erwarten.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 4) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend der Planungsintention, im Zuge der Innenentwicklung Wohnbauflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen und damit den Siedlungsdruck abzumildern.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind auch Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Dies sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes werden damit auch Nutzungen ermöglicht, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen, überwiegend wohnbaulichen Nutzungsstrukturen. Ferner erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungen, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Der Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“ bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans, da von diesen Nutzungen keine wesentlichen, negativen Auswirkungen auf Flächenbedarf, Verkehrssteigerung und Immissionsverhalten zu befürchten sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die Grundflächenzahl ist im Rahmen der zulässigen Werte der BauNVO so gewählt, dass eine städtebaulich sinnvolle und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen sowie die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aufgenommen, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Freiraum sicherzustellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Diese daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein. Daher ist die Überschreitung der festgesetzten GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zulässig, sofern die Überschreitung der zulässigen

Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO einschließlich der angrenzenden Terrassen nicht mehr als 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl beträgt. Es kann folglich sichergestellt werden, dass die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen maximal bis zu einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 überschritten werden. Die Festsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen wird aufgenommen, um die - durch die zielgesetzte Bebauung im WA 1 - bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze realisieren zu können und gleichzeitig ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild im Hinblick auf den ruhenden Verkehr zu gewährleisten und die mit der Anordnung oberirdischer Stellplätze verbundenen negativen, verkehrlichen Auswirkungen zu vermeiden. Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannte Kappungsgrenze zur GRZ von 0,8 wird durch die Festsetzung nicht überschritten. Dies ist aus den genannten städtebaulichen Gründen zulässig. Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche oberhalb der Tiefgarage zu steuern, sind Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen sowie zur Überdeckung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht getroffen (Ziffer 10.1 der Festsetzungen, Kapitel 8.9 der Begründung). Mit den getroffenen Festsetzungen werden so die Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet abgemildert.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist trotz der höheren baulichen Ausnutzbarkeit im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die Befriedigung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs. Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl privater Stellplätze wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht und kann im Rahmen der Ausführungsplanung verwirklicht werden. Eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Dies ist grundsätzlich möglich, vor allem aufgrund der Festsetzungen zu Grundflächenzahl, um Tiefgaragen zu realisieren. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Mit der Ausschöpfung der gemäß § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. durch deren Überschreitung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Es ist planerisches Ziel, eine gute Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren. Aus diesen vorgenannten städtebaulichen Gründen ist eine Überschreitung der Obergrenze nach Baunutzungsverordnung aus planerischer Sicht sinnvoll und vertretbar.

Die Stadt Hilden hat sich dafür entschieden, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl (GFZ) nicht festzusetzen. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 ergibt sich aus den festgesetzten Grundflächenzahlen in Verbindung mit der jeweils

festgesetzten Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse keine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung der Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient der Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Sie soll eine auf das Umfeld abgestimmte Höhenentwicklung und Gestaltung gewährleisten und somit zu einem harmonischen Siedlungsbild beitragen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Neuplanung wohlproportioniert in das Ortsbild einfügt. Für das straßenseitige Mehrfamilienhaus wird analog zu der umliegenden Bestandsbebauung die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal drei (III) begrenzt. Für die südlich des Privatweges angedachten Einfamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei (II) festgesetzt sowie für die nördlich des Privatweges anschließende Planbebauung auf ein bzw. zwei Vollgeschosse (I, II) festgesetzt, um einen dem Bestand angepassten Übergang der vorgefundenen Geschossigkeiten der Uhlandstraße sowie der Schützenstraße 37 zu ermöglichen. Der nördlich des Privatweges vorhandene Gebäudeteil des Wohnhauses Schützenstraße 41a wird entsprechend seines Bestandes mit einem Vollgeschoss (I) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der Umgebung zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan die maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen werden in Abstimmung auf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse getroffen und orientieren sich an typische Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Mehrfamilienhäuser in Form von Geschosswohnungsbau und berücksichtigen in Teilen zusätzlich die Realisierung von Staffelgeschossen. Zudem werden, entsprechend der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse, die Höhen der umliegenden Bestandsbebauung berücksichtigt. Der nördlich des Privatweges vorhandene Gebäudeteil des Wohnhauses Schützenstraße 41a wird entsprechend der bestehenden Traufhöhen festgesetzt.

Die oberen Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhen sind in den Festsetzungen eindeutig geregelt. So ist bei Satteldächern der in Metern angegebene obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst) und die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Für die Gebäudehöhe (GH) gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika bzw. bei Pultdächern der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Als Flachdächer werden für die Höhenfestsetzungen Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° bestimmt. Die derzeitige Rechtsprechung gibt keinen einheitlichen Hinweis zur Dachneigung von Flachdächern. So wird in Bezug auf die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan zur eindeutigen Regelung für Bauherren, Architekten und Baugenehmigungsbehörde eine Dachneigung von 0° bis 10° für Flachdächer definiert.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Dies ermöglicht Bauherren eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf die Ausgestaltung der Gebäude auf dem privaten Grundstück und dient zudem

der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien (Solarenergie). Dabei wird die Fläche der überschreitenden Dachaufbauten prozentual reglementiert sowie die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten im allgemeinen Wohngebiet WA1 nicht zugelassen, um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden. Zudem werden durch die Reglementierung der Überschreitungen wesentliche negative Auswirkungen auf die bestehende und geplante Wohnbevölkerung durch Verschattungen vermieden.

Die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen beschränkt sich dabei aufgrund der funktionalen Notwendigkeit ausschließlich auf das allgemeine Wohngebiet WA1, da hier entsprechend des städtebaulichen Entwurfes ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist. Einer übersteigerte Höhenentwicklung für die Einfamilienhäuser wird mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht zum Einen eine Differenzierung der Wohnformen und zum Anderen eine Einbindung des Baugebietes in die umgebenden Bebauungsstrukturen vor. Dementsprechend wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 eine offene Bauweise festgesetzt und durch Baugrenzen eingeschränkt. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Mit der Möglichkeit, im Plangebiet Einzel- oder Doppelhausbebauungen und Mehrfamilienhäuser zu errichten, wird auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Zielgruppen an den Wohnungsmarkt reagiert. Damit reagiert der Bebauungsplan auch auf den städtebaulichen Umstand, dass sich das Plangebiet im heterogenen Übergangsbereich der dicht bebauten Mehrfamilienhaus-Struktur zwischen Richrather Straße und Schützenstraße zur aufgelockerten Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern im Westen befindet. So sollen verschiedene Bevölkerungsschichten angesprochen und eine Durchmischung des Plangebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 wird eine abweichende Bauweise zur aktiven Bestandssicherung und zur städtebaulichen Ordnung gemäß der städtebaulichen Konzeption (siehe Ausführungen Kapitel 7) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des bauordnungsrechtlich zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes, sodass die Bebauung geschlossen an den Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a anschließt und die nach Norden hin grenzständige Bebauung aufgegriffen wird. Ergänzt wird die Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit Baulinien (s.u.). Die abweichende Bauweise in Verbindung mit den weiteren getroffenen Festsetzungen ermöglicht es, dass ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) errichtet werden kann. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung gehen mit den getroffenen Festsetzungen aufgrund der im Bestand bereits bauordnungsrechtlich gesicherten Bebauung nicht einher; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aufgrund der zusammenhängenden Bauweise der Bestandsbebauung Schützenstraße 41a und der architektonischen Zusammengehörigkeit der vorhandenen Gebäudeteile (innere Erschließung, wesentliche Teile der vorhandenen Wohnnutzung) ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen

Abstandflächen nicht realisierbar. Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Gründe werden im allgemeinen Wohngebiet WA4 Baulinien festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs planungsrechtlich vor. Bei der Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Gleichzeitig sind die Baufenster so angelegt, dass sie den der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf widerspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten.

Die Baufenster sind so angelegt, dass klare städtebauliche Kanten sowohl an der Schützenstraße als auch im rückwärtigen Plangebiet ermöglicht werden. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen gemäß § 6 Bauordnung (BauO NRW) zu den bestehenden bzw. geplanten Grundstücksgrenzen planungsrechtlich vor. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird dagegen bereits im Bebauungsplan ein größerer Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten, da die Bestandsbebauung Schützenstraße 37 eine unterschrittene Abstandfläche vorweist. Somit wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes der Befriedung des nachbarschaftlichen Nebeneinanders sowie den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan ermöglicht Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sichtschutzwände oder Wintergärten um bis zu 3,0 m. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 ist die Überschreitung auf die südwestliche Baugrenze (zu den festgesetzten Stellplatzflächen) beschränkt, um die Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen zu den übrigen Nachbargrenzen planungsrechtlich vorzubereiten sowie eine sinnvolle Ausrichtung und Ausgestaltung der erweiterten Wohnnutzung im Übergangsbereich von Wohnbebauung und Freibereich zu ermöglichen.

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten, wie z.B. durch Hauseingänge, Balkone oder Erker ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 entlang der Schützenstraße um bis zu 1,5 m Tiefe auf in Summe maximal 1/3 der Fassadenbreite zulässig. Damit wird einem städtebaulich geordneten Straßenbild der Schützenstraße planungsrechtlich Rechnung getragen. Dagegen sind Überschreitungen der rückwärtigen Fassade im WA1 durch Vorbauten (wie z.B. durch Balkone oder Erker) um bis zu maximal 2,0 m Tiefe allgemein zulässig, um eine größtmögliche Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Als hintere Baugrenze gilt dabei die von der Schützenstraße abgewandte, rückwärtige Baugrenze (nordöstlich, zum WA2 zugewandt). Als vordere Baugrenze gilt die straßenseitige Baugrenze (südwestlich, entlang der Schützenstraße).

Die Festsetzungen zur zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Vorbauten und u.a. Terrassen werden getroffen, um insgesamt ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu erreichen sowie den Nutzern und Bauherren einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 werden Baulinien festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption (siehe Kapitel 7) und der zur o.g. abweichenden Bauweise aufgeführten Begründungen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur aktiven Bestandssicherung und zur städtebaulichen Ordnung des zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes der Schützenstraße 41a. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des bauordnungsrechtlich zulässigen, vorhandenen Bestandsgebäudes, sodass die Bebauung weiterhin geschlossen an den Hauptbaukörper der Schützenstraße 41a anschließt und die nach Norden hin grenzständige Bebauung aufgegriffen wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den weiteren getroffenen Festsetzungen ermöglichen es, dass ein Ersatzbau an gleicher Stelle oder eine Modernisierung (Neubau) errichtet werden kann und so der aktiven Bestandssicherung auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird. Wesentliche negative Auswirkungen auf die umliegende Bebauung gehen mit der Festsetzung zu den Baulinien aufgrund der im Bestand bereits bauordnungsrechtlich gesicherten Bebauung nicht einher; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Aufgrund der zusammenhängenden Bauweise der Bestandsbebauung Schützenstraße 41a und der architektonischen Zusammengehörigkeit der vorhandenen Gebäudeteile (innere Erschließung, wesentliche Teile der vorhandenen Wohnnutzung) ist eine offene Bauweise mit Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht realisierbar. Aufgrund der vorgenannten städtebaulichen Gründe werden im allgemeinen Wohngebiet WA4 Baulinien festgesetzt.

Durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird insgesamt zum einen die städtebauliche Qualität im Plangebiet gewahrt, zum anderen auch gleichzeitig ein verträglicher Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

8.4 Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren und eine Flexibilität in der Anordnung des ruhenden Verkehrs für Bauherren und Architekten zu gewähren. So sind in den allgemeinen Wohngebieten Garagen (Ga), Stellplätze (St) sowie Carports (Cp) innerhalb der gekennzeichneten Flächen sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den mit „TGa“ gekennzeichneten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet WA1 zulässig.

Die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sollen insgesamt ein städtebaulich attraktives Quartiersbild sichern und gleichzeitig nutzerfreundliche Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr ermöglichen sowie zur Umsetzung von attraktivem Wohnraum der Innenentwicklung Rechnung tragen.

Um ein städtebaulich geordnetes Bild zu erzielen, werden im Bebauungsplan für die Mehrfamilienhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA1 die Standorte für Müllsammelbehälter sowie von (überdachten und nicht überdachten) Fahrradabstellanlagen zeichnerisch festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 erfolgt keine standortbestimmende Festsetzung, sodass das Ziel verfolgt werden kann, insbesondere Anlagen zur privaten Garten- und erweiterten Wohnnutzung in freier Ausgestaltung zu ermöglichen und um den Bauherren eine Flexibilität in der Ausgestaltung und Anordnung

dieser Nebenanlagen zu gestatten. Um darüber hinaus ein städtebaulich geordnetes Siedlungsbild zu ermöglichen, werden für die Vorgärten entlang des Privatweges Nebenanlagen als unzulässig festgesetzt. Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen sind dagegen aufgrund der funktionalen Abhängigkeiten zur Privatstraße auch in den Vorgärten zulässig. Dabei wird der Bereich der Vorgärten eindeutig definiert. Für die rückwärtigen Gartenbereiche im WA2 sowie allgemein im WA3 und WA4 werden die nach Landesbaurecht genehmigungsfreien Anlagen allgemein zugelassen, um eine private Garten- und erweiterte Wohnnutzung in freier Ausgestaltung zu ermöglichen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den Charakter des Wohngebietes zu unterstützen, wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig sind. Entsprechend der allgemeinen Rechtsprechung gilt als Hauseinheit der durch separate Hauseingänge erkennbare Gebäudeteil; so gilt z.B. bei Doppelhäusern die Doppelhaushälfte als Hauseinheit. Eine Grundstücksteilung oder das Vorhandensein von Brandwänden ist dabei nicht ausschlaggebend. Ausnahmsweise wird eine weitere Wohneinheit je Hauseinheit zugelassen, sofern der bauordnungsrechtlich erforderliche und unabhängig befahrbare Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Dadurch, dass maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind, kann bei Einfamilienhäusern auch z.B. eine Einliegerwohnung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird so die maximal mögliche Anzahl der Wohnungen im Plangebiet reglementiert und es kann mit der einschränkenden Koppelung an den nachzuweisenden Stellplatz sichergestellt werden, dass der erforderliche Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP, Stufe I) erstellt. Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auszuschließen, werden in der Artenschutzprüfung Vermeidungsmaßnahmen bestimmt. So sind für die Ausleuchtung von Wege- und Stellplatzflächen LED-Leuchten zu verwenden, da diese wenig attraktiv auf Insekten wirken. Hierdurch werden weniger Insekten und somit weniger Fledermäuse in den Verkehrsraum gelockt, und das Kollisionsrisiko reduziert. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB gefördert und damit der Belang des Klimaschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Die weiteren Vermeidungsmaßnahmen, die in der Artenschutzprüfung vorgeschrieben werden, sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, da die Bauzeitenbeschränkung als organisatorische Maßnahme einzustufen ist.

Es wird im Bebauungsplan die Festsetzung zur versickerungsfähigen Pflasterung der mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen aus ökologischen und hydrologischen Gründen getroffen. Damit wird eine zusätzliche Oberflächenversiegelung des Plangebietes – unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden Erschließung – vermieden und diese städtebaulich gesteuert sowie Auswirkungen durch Versiegelungen auf den Boden-Wasser-Haushalt (Retentionsvermögen, Grundwasserneubildung) im Plangebiet abgemildert. Ziel der

Festsetzung ist es zusätzlich, die aus o.g. Gründen getroffene Versickerungsfähigkeit des Privatweges auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich zu sichern und so nicht-versickerungsfähige Beläge und Nachversiegelungen auszuschließen. Um Bauherren und Planern im Baugenehmigungsverfahren eine städtebaulich vertretbare Flexibilität zu geben, wird die versickerungsfähige Decke nicht weiter bestimmt, sodass auch im Hinblick auf die bauordnungsrechtlich erforderliche Feuerwehrzufahrt ein geeignetes Material / Aufbau gewählt werden kann. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone, sodass mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet werden. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde im Rahmend es Bebauungsplanverfahrens bestätigt.

8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Von der Schützenstraße aus erfolgt entsprechend der städtebaulichen Konzeption die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2, WA3 und WA4 über einen Privatweg in Form einer Stichstraße. Dieser wird als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, sodass die verkehrliche und technische Erschließung der Hinterlandbebauung planungsrechtlich vorbereitet ist. Der erforderliche Querschnitt wird gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) mit 4,75 m für den Begegnungsfall Pkw-Pkw festgesetzt. Gegenüber den Bereichen der Pkw-Aufstellflächen (St/Cp/Ga) wird gemäß RAST 06 eine Aufweitung in der GFL-Fläche auf 6,0 m vorgesehen, um das ordnungsgemäße Ein- und Ausfahren zu ermöglichen.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden dabei ermittelt und bewertet. Insbesondere wurde dabei der öffentliche Verkehrslärm aus Straßenverkehr und Schienenverkehr als maßgebliche Lärmquelle für die Lärmeinwirkungen sowie die mit der Planung verbundenen Pkw-Geräusche als maßgebliche Lärmquelle für die planbedingten Lärmauswirkungen untersucht.

Die schalltechnisch untersuchten Pkw-Geräusche der Planbebauung zeigen im Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung tags wie nachts unterschritten sind und damit von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Pkw-Lärm verursacht werden. Diesbezügliche Vorkehrungen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

Für die Betrachtung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die umliegenden Straßen (Schützenstraße, Uhlandstraße, Jahnstraße) und die rund 1,6 km östlich gelegene Bundesautobahn A 3 sowie die rund 550 m westlich gelegene Schienenstrecke 2324 der Deutschen Bahn und die nördlich verlaufende S-

Bahnstrecke 2671 berücksichtigt. Aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) können aufgrund der Distanz zur Schallquelle (Schienenstrecke und Autobahn) aus schalltechnischer Sicht sowie aufgrund des Einschnittes in das Ortsbild aus städtebaulicher Sicht nicht im Plangebiet realisiert werden, sodass gegenüber dem Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

Es wird im Schallgutachten empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten. Sofern dies nicht möglich ist, sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 oder teilverglaste Vorbauten) vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 fest. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen, sodass die außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen den Anforderungen der DIN 4109 genügen.

Von den im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gemäß § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Landesbauordnung (BauO NRW) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung abgemildert werden. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen. So setzt der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift fest, dass die nicht versiegelten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA3 gegenüber der Bestandsbebauung der Schützenstraße 37 ein Pflanzgebot mit standortgerechten Gehölzen mit mindestens 5,0 m Wuchshöhe als Sichtschutz fest, um die privaten und öffentlichen Belange der angrenzenden Anlieger gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und die nachbarschaftliche Befriedung zu gewährleisten. Dabei lässt der Bebauungsplan in Verbindung mit der Pflanzliste auch eine Mischpflanzung

aus Sträuchern für den Bereich bis zu 2,0 m sowie aus schmalkronigen Laubbäumen für den Bereich über 2,0 m zu, sodass ein adäquater Blickschutz zur nördlichen Nachbargrenze erzielt werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Zuge der Anhörung der Nachbarschaft das in Rede stehende Anpflanzgebot angeregt. Um über den Bebauungsplan hinaus auch weitere (z.B. niedrigere) Einfriedungen ermöglichen zu können, wird eine Öffnungsklausel aufgenommen, sodass die betroffenen Nachbarn auch vom Bebauungsplan abweichende Vereinbarungen im Sinne des Nachbarrechtsgesetzes treffen können.

Hinsichtlich der Pflanzliste (siehe textliche Hinweise) werden mit den genannten Gehölzarten Vorgaben getroffen, welche die Anforderungen des Pflanzgebotes zur Wuchshöhe erfüllen und ein einheitliches Quartiersbild ermöglichen. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Pflanzliste eine Auswahl für Bauherren und Planer ermöglicht, um im städtebaulichen Rahmen eine Flexibilität in der Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen zu ermöglichen.

Um die Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung, Retentionsvermögen) zu gewährleisten sowie die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche oberhalb der Tiefgarage im WA1 mit einer Mischvegetation (intensive Begrünung) zu ermöglichen, ist die Tiefgarage in Bereichen von Baumpflanzungen mit einer mindestens 80 cm mächtigen Vegetationstragschicht gemäß der FLL-Richtlinien fachgerecht zu überdecken. In den übrigen Bereichen ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorgesehen, um eine Bepflanzung mit Bodendeckern oder Rasen, Gehölzen, Sträuchern oder Stauden zu ermöglichen. Um die bautechnische Umsetzbarkeit der weiteren Funktionen der Freibereiche zu ermöglichen, sind die Flächen von z.B. Terrassen, Platz- und Wegestrukturen, notwendigen Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) oder sonstigen versiegelten Bereichen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Kinderspielflächen etc.) ist die Überdeckung der Tiefgaragendecke mit einer Vegetationstragschicht nicht notwendig. Die Festsetzung zur Tiefgaragendecke hat zum Ziel, die getroffene Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (Ziffer 2.4 der Festsetzungen, Kapitel 8.2 der Begründung) abzumildern und den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser (Retentionsvermögen, Grundwasserneubildung) Rechnung zu tragen.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach Ziffer 10.3 sollen auch die Randbereiche der Tiefgaragendecke mit Hecken bepflanzt werden; diese sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Zur fußläufigen Erreichbarkeit der Gemeinschaftsfläche vom Privatweg aus sind Unterbrechungen in der Hecke (z.B. bei den Fahrradabstellanlagen) zulässig.

Insgesamt wird mit den getroffenen Festsetzungen zur intensiven Dachbegrünung (Mischvegetation, Gestaltung als Wohn- und Gemeinschaftsgarten) und zur Überdeckung mit einer Vegetationstragschicht der Tiefgaragendecke einerseits den Schutzgüter Boden, Wasser und Artenvielfalt Rechnung getragen und andererseits die grünordnerische Gestaltung der privaten Wohngärten der Erdgeschossbewohner und der Gemeinschaftsgrünfläche des Mehrfamilienhauses (mit z.B. einer Kinderspielfläche) auf Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet.

Ziel der Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung (Ziffer 10.3 und 10.4) ist es auch, die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes für diesen Bereich bauplanungsrechtlich vorzubereiten und insbesondere mit der zielgefassten Tiefgaragenbegrünung ein durchgrüntes Ortsbild auch für die hinteren Bereiche des Plangebietes sowie die intensive Begrünung und Gestaltung der Wohnbereiche im Freiraum zu ermöglichen. Weitere

Festsetzungen werden nicht getroffen, um eine städtebaulich vertretbare Flexibilität für Bauherren, Nutzer und Planer zu ermöglichen. Dabei werden auch die Außenbereiche der Erdgeschossbewohner als erweiterte Wohnnutzung berücksichtigt und die Übergänge von privat sowie gemeinschaftlich genutzten Freiflächen des Mehrfamilienhauses sowie der benachbarten Einfamilienhäuser aufeinander abgestimmt. Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Planungsintention sind im Folgenden ein Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf sowie Referenzbilder zur intensiven Tiefgaragenbegrünung dargestellt:

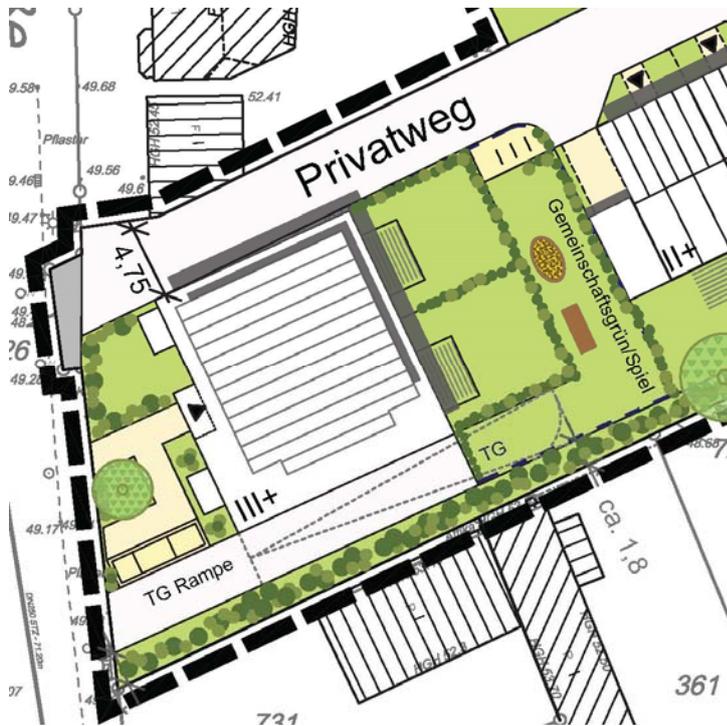


Abb. 2: Konzeptuelles Gestaltungsbeispiel der intensiven Tiefgaragenbegrünung



Abb. 3-4: Beispielhafte Begrünung der Tiefgaragendecke

8.10 Verkehrsflächen

Das straßenseitige Bestandsgebäude der Schützenstraße 43 rückt derzeit aus der Bauflucht der Schützenstraße hervor und ragt in den Straßenraum hinein. Mit dem Rückbau dieses Bestandsgebäudes wird der Straßenraum (Bürgersteig) der Schützenstraße freigemacht, sodass der Bürgersteig in diesem Bereich ergänzt werden kann. Um dies planungsrechtlich vorzubereiten, setzt der Bebauungsplan den derzeit überbauten Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

8.11 Gestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines attraktiven Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben. Dabei beschränken sich die gestalterischen Bauvorschriften auf die Dachform, Dachneigung sowie die Gebäudegestalt bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern. Des Weiteren werden, abgesehen von technischen Dachaufbauten, glasierte Dacheindeckungen aus Gründen des Rücksichtnahmegebotes im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflexionen als unzulässig festgesetzt. Zudem trifft der Bebauungsplan einheitliche Festsetzungen zu Einfriedungen, um ein einheitliches Quartiersbild zu ermöglichen. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der nachbarschaftlichen Befriedung Rechnung zu tragen, sind im allgemeinen Wohngebiet WA4 auch Mauern bis zu 2,0 m Höhe über Achse des Privatweges zulässig. Damit wird den Anwohnern entlang der Privatstraße im Bereich der Gebietszufahrt ein adäquater Sichtschutz ermöglicht, der durch die getroffene Festsetzung zur Eingrünung städtebaulich vertretbar ist.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird insgesamt die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen werden kann. Hierdurch kann auch ein möglicher Habitatverlust und die vorgenommene Nachverdichtung abgemildert werden. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen. So setzt der Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift fest, dass die nicht versiegelten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

8.12 Nachrichtliche Übernahmen

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit werden in den Bebauungsplan Sichtdreiecke gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) an den privaten Grundstückszufahrten (Privatweg und Tiefgaragenzufahrt) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. So ist der eingetragene Bereich in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. bauliche Anlagen, parkende Kraftfahrzeuge oder sichtbehindernder Bewuchs) freizuhalten. Damit wird die Sicht der Verkehrsteilnehmer aufeinander, insbesondere auf Kinder, gewährleistet.

8.13 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauherren und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurden. Hiermit soll u.a. den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Gefahrenabwehr und den Belangen des

Artenschutzes, der Bodendenkmalpflege sowie des Boden- und Wasserschutzes Rechnung getragen werden.

Hinsichtlich der Pflanzliste werden mit den genannten Pflanzenarten Vorgaben getroffen, welche die Anforderungen des Pflanzgebotes zur Wuchshöhe erfüllen sowie ein einheitliches und ansprechendes Quartiersbild ermöglichen. Gleichzeitig wird mit der getroffenen Pflanzliste eine Auswahl für Bauherren und Planer ermöglicht, um im städtebaulichen Rahmen eine Flexibilität in der Ausgestaltung der grünordnerischen Maßnahmen zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird ein Hinweis zur Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen gegeben, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, sodass die Gewährleistung der Kenntnissgabe der Inhalte des Bebauungsplanes für Planbetroffene sichergestellt ist.

9. Umweltauswirkungen

Durch das Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan geschaffen wird, werden gemäß BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und BauGB (Baugesetzbuch) Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Jedoch sind Teile des Plangebietes bereits heute bebaut, beziehungsweise durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt. Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage im Hildener Süden in Bezug auf die umweltbezogenen Einwirkungen als bereits vorbelastet einzustufen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben längs der Schützenstraße werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt, hier werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes folglich keine zusätzlichen Eingriffe verursacht. Lediglich für die Hinterlandbebauung ist ein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt werden, die den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angaben zu den verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung) abgesehen. Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl werden im Folgenden die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB behandelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung durchgeführt, um das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu untersuchen und um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

9.1 Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik durchgeführt. Die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen sowie die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurden dabei ermittelt und bewertet.

Insbesondere wurde dabei der öffentliche Verkehrslärm aus Straßenverkehr und Schienenverkehr als maßgebliche Lärmquelle für die Lärmeinwirkungen sowie die mit der Planung verbundenen Pkw-Geräusche als maßgebliche Lärmquelle für die planbedingten Lärmauswirkungen untersucht.

Die schalltechnisch untersuchten Pkw-Geräusche der Planbebauung (Stand: September 2017) zeigen im Ergebnis, dass die bei der hilfsweise hinzugezogenen Bewertungsgrundlage TA-Lärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen Immissionsorten der benachbarten Bestandsbebauung tags wie nachts unterschritten sind und damit von der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umgebung aus Pkw-Lärm verursacht werden.

Für die Betrachtung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die umliegenden Straßen (Schützenstraße, Uhlandstraße, Jahnstraße) und die rund 1,6 km östlich gelegene Bundesautobahn A 3 sowie die rund 550 m westlich gelegene Schienenstrecke 2324 der Deutschen Bahn und die nördlich verlaufende S-Bahnstrecke 2671 berücksichtigt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

Zusätzlich zur Lärmkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat die Stadt Hilden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008 eine weiterführende Lärmkartierung erstellt, die Schienenwege, Gemeindestraßen, Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm untersucht. Aus den untersuchten Sportflächen an der Jägerstraße mit unter 40 dB(A) gehen keine nennenswerten Lärmbelastungen auf das Plangebiet ein. Aus dem Gewerbegebiet Süd gehen laut Lärmkartierung am Tag und in der Nacht ebenfalls mit unter 50 dB(A) keine erheblichen Lärmbelastungen auf die geplante Bebauung an der Schützenstraße ein. Aufgrund der Ergebnisse der Lärmkartierung 2008 der Stadt Hilden sind somit keine erheblichen Belastungen aus Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm auf das Plangebiet und auf die neue Wohnbevölkerung zu erwarten.

Zusätzliche erhebliche verkehrliche Mehrbelastungen durch die Planung auf den Verkehr im Stadtgebiet der Stadt Hilden sind im innerstädtischen Kontext nicht zu erwarten. Ein erheblicher Anstieg der Luftschadstoffbelastung durch den Mehrverkehr wird demnach ebenfalls nicht zu verzeichnen sein.

Luftschadstoffe sind im Plangebiet und dessen Umgebung auf den Verkehr zurückzuführen und gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar. In rund 350 m Entfernung zum Plangebiet liegt westlich, an der Hofstraße, ein Industriebetrieb zur Vulkanisierung von Natur- bzw. Synthetikgummi, die im Rahmen der Gesetze und Vorschriften zur Einhaltung der Grenzwerte verpflichtet sind, sodass hiervon keine wesentlichen Luftimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr und die Straßen- und Gebäudebeleuchtung zurückzuführen. Diese gehen nicht über die im urbanen Kontext üblichen Auswirkungen hinaus und stellen keine erhebliche Belastung dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine Verschattungsstudie erstellt. Anhand der Ergebnisse der Verschattungsstudie ist bei Umsetzung der Planung nicht mit nennenswerten Verschattungen für die Bestandsbebauung als auch die geplante Bauung zu rechnen. Den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung und diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse kann insbesondere durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belüftungssituation werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

Es sind keine Oberflächengewässer im und in direkter Umgebung zum Plangebiet vorhanden. Aus den Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW geht hervor, dass das Plangebiet von Hochwasser nicht betroffen ist.

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 0 (keine Gefährdung) und gehört zur Untergrundklasse T (Übergangsgebiete), sodass hieraus keine Gefährdungen auf das Schutzgut Mensch ableitbar sind.

Das Plangebiet wird öffentlich nicht für Freizeit und Erholung erschlossen und weist darüber hinaus keine Funktion für die Erholungsnutzung auf. In fußläufiger Erreichbarkeit ist an den Jahnplatz ein großflächiger öffentlicher Kinderspielplatz angegliedert. Des Weiteren befinden sich als Freizeit- und Naherholungsangebote in bis zu 2,0 km Entfernung zum Plangebiet mit dem Garather Forst und der Ohligser Heide ergänzende Freiraumqualitäten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erholungsangebotes ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Planung, mit den getroffenen Festsetzungen sowie den im Bebauungsplan gegebenen Hinweisen im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können und durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch absehbar sind.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann. Im Plangebiet selbst sowie in direkter Umgebung sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft (wie etwa Natura-2000-Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete oder Biotope) eingetragen. Östlich des Plangebiets in etwa 2,0 km Entfernung befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Ohligser Heide“, welches zudem in Teilbereichen im Biotopkataster als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 62 Landschaftsgesetz NRW verzeichnet ist. Knapp 1,7 km entfernt liegt südöstlich des Gebietes das Landschaftsschutzgebiet „Krüdersheide und Götsche“ sowie rund 1,3 km südwestlich des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Hilden Süd“. Aufgrund der Entfernung sind mit Umsetzung des Plangebietes die Schutzziele und Schutzzwecke dieser geschützten Landschaftsbestände keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine dichte und mehrgeschossige Wohnbauung; teilweise sind Einfamilienhäuser vorzufinden. Die Flächen des Plangebietes sind in Teilen bereits heute versiegelt; das Hinterland ist geprägt durch Wohngartennutzungen. Aufgrund der bestehenden, urbanen Prägung des Plangebietes und deren Umgebung sowie

der Realnutzung als großflächige Wohngärten mit Scherrasen sind bereits heute eventuell vorhandene Habitate als gestört einzustufen.

Eine Beurteilung der Bestandsbäume im Plangebiet sowie von grenzständigen und grenznahen Bäumen sowie Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets zum Erhaltungszustand – auch im Hinblick auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden – erfolgte im Rahmen der Artenschutzprüfung (ASP). Im südlichen Bereich besteht eine Baumgruppe überwiegend mit Fichten und kleineren Gehölzen (Stieleiche, Tanne, Eibe). Eine der Eiben ist hierbei als satzungsrelevant einzustufen und im Rahmen der Rodungen ist ein entsprechender Ersatz vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Im Bebauungsplan wurde daher ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Hilden aufgenommen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) durch den Vollzug des Bebauungsplanes eindeutig zu vermeiden, wurde eine eigenständige artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (ASP Stufe I gemäß VV-Artenschutz) vorgenommen und dabei geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst werden. Diesbezüglich fand im Oktober 2016 eine Ortsbegehung statt. Dabei wurden die abgehenden Gebäude- und Gehölzbestände auf Vorkommen von Individuen und Brutsätten untersucht. Zusätzlich wurde auch das verbleibende Bestandsgebäude im allgemeinen WA4 begutachtet. Aufgrund von gegebenen Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet wurde eine ergänzende Ortsbegehung im April 2017 durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der Erstbegehung wurden dabei bestätigt:

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer stärkeren Versiegelung der Flächen, die im Bestand eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Artenschutz aufweisen. Es werden jedoch Grünflächen in Form von privaten Gärten erhalten bzw. neu geschaffen.. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind mit der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung als nicht relevant eingestuft. Da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden, sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Es werden Maßnahmen zur Abmilderung der Auswirkungen auf lokale Populationen der vorgefundenen Allerweltsarten der Avifauna in den Bebauungsplan aufgenommen (LED-Beleuchtung, hinweisliche Auflagen zu Rodungs- und Abbrucharbeiten). Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zudem Strukturen, die eine Funktion als Ersatz-Brutrevier der im Plangebiet vorkommenden Arten übernehmen können.

9.3 Schutzgut Boden

In der Bodenkarte des Informationssystems BK 50 des Geologischen Dienstes NRW wird für das Plangebiet der Bodentyp „Typische Braunerde“ (L4906 B841) dargestellt. Es handelt sich hierbei um zum Teil tiefreichend humose Böden. Der Boden wird als schutzwürdiger tiefgründiger Sand- oder Schuttboden mit Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte beschrieben. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass das natürliche Bodengefüge durch die vorhandene anthropogene Nutzung des Plangebietes im innerstädtischen Kontext weitgehend überformt ist.

Die Versiegelungsrate des Plangebietes ist derzeit für den urbanen Charakter der Umgebung als eher gering zu benennen, jedoch ist durch das bestehende Planungsrecht bereits heute eine höhere Versiegelung und Bebauung vorbereitet und möglich. Das Plangebiet sowie die

umliegenden Bereiche sind im Bestand teilweise bebaut; die Realnutzung der Freiflächen besteht größtenteils aus Wohngärten mit Scherrasenflächen oder aus (teil-)versiegelten Wegeflächen, sodass durch die menschliche Einflussnahme das natürliche Bodengefüge großflächig anthropogen überformt ist.

Durch die Planung werden auch in Bereichen, die nicht einer Überbauung durch Gebäude oder Verkehrsflächen zugewiesen sind (Gärten, Freiflächen), Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bodenauf- und -abtrag vorbereitet. Somit ist davon auszugehen, dass für das gesamte Plangebiet die anstehenden Böden in ihrem Aufbau gestört werden.

Durch die gärtnerische Gestaltung der Freibereiche und die getroffenen Festsetzungen zur Überdeckung der Tiefgaragendecke können diese Flächen allerdings zukünftig unter anderem als Vegetationsstandort und Lebensraum für Bodenlebewesen dem Naturhaushalt dienen. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden festzustellen.

Altlasten oder -verdachtsfälle sind nach Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht bekannt.

9.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebietes. Da der Großteil der Flächen derzeit nicht versiegelt ist, kann das Niederschlagswasser ungestört versickern. Wie bereits für das Schutzgut Boden dargelegt, kommt es bei Umsetzung der Planung zu Neuversiegelungen, wodurch die lokalen Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes (Grundwasserneubildung) in diesem Bereich beeinträchtigt werden können. Aufgrund einer siedlungstypischen Versiegelung und dem damit verbundenen Erhalt von Freiflächen kann hier allerdings weiterhin eine lokale Versickerung stattfinden, wodurch die grundlegenden Funktionen des Boden-Wasser-Haushaltes gewahrt bleiben.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch geprägten Klimaraum mit relativ milden Wintern und mäßigen Sommern. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 1,5° C im Januar und bei 17,5° C im Juli. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 800 mm.

Das Plangebiet befindet sich bereits im Bestand in einem dicht besiedelten, innerstädtischen Kontext mit hoher Bebauungs- sowie Versiegelungsstruktur und somit in einer vorbelasteten Bestandssituation, sodass durch das Planvorhaben sowie durch die geplanten Gebäudehöhen keine nennenswerten klimatischen Auswirkungen auf die örtlichen Windregime, die der Kalt- und Frischluftentstehung dienen, zu erwarten sind.

Im Verhältnis zwischen altem und neuem Baurecht lassen sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft feststellen, da es aus klimatischen Gesichtspunkten keine wesentlichen Veränderungen gibt. Dagegen kann durch die Umsetzung der Planung mit dem Erhalt von Gärten und Grünflächen das Mikroklima positiv beeinflusst werden. Für die Frisch- und Kaltluftversorgung Hildens, besonders für die umgebenden Siedlungsstrukturen, sind der „Garather Forst“, die „Ohligser Heide“, der Hildener sowie der Düsseldorfer Stadtwald von entscheidender Bedeutung, die durch die Planung jedoch nicht beeinflusst werden.

Bei Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer nicht signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im Verhältnis zur Bestandssituation im innerstädtischen Kontext ist eine verkehrsbedingte Schadstoffbelastung als sehr geringfügig einzustufen.

Der Wärmeschutz und die Heizanlagen der zu überplanenden Gebäudesubstanz entsprechen nicht den modernen Anforderungen an eine energetisch optimale und nachhaltige Wärmenutzung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht mit den Festsetzungen die Absicht, nachhaltige und klimaschonende bautechnische Maßnahmen, wie Solarthermie oder Photovoltaik planungsrechtlich vorzubereiten und zu fördern.

Insgesamt werden durch die Neuplanung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.

9.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf dem Plangebiet selbst sind keine schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Es sind weder Baudenkmäler noch konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler vorhanden. Unweit befindet sich ein Baudenkmal an der Richrather Straße 44; durch die Planung wird dieses jedoch nicht beeinflusst. Somit sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

9.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine dichte und mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. Mit der Durchführung der Planung wird das eingeschossige, straßenseitige Bestandsgebäude zurück gebaut; an seine Stelle tritt ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus und schließt somit die derzeitige Baulücke bzw. Minderbebauung im überwiegend geschlossenen Straßenbild. Im hinteren Gartenbereich sollen mehrere Einfamilienhäuser entstehen, sodass durch die Umsetzung der Planung eine städtebauliche Nachverdichtung mit einer wohnbaulichen Nutzung erfolgt. Es entsteht eine einheitliche Straßenfront, die den heutigen Grundsätzen der Planung entspricht. Das Vorhaben fügt sich somit unmittelbar in die nähere Umgebung ein, wodurch keine relevanten, negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild entstehen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum aktiven Bestandsschutz der Teilbebauung „Schützenstraße 41a“, um so die städtebauliche Ordnung planungsrechtlich zu steuern.

9.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Land-schafts-bild
Mensch		○	○	○	○	○
Tiere / Pflanzen	○		○	○	○	○
Boden	○	○		○	○	○
Wasser	○	○	○		○	○
Klima / Luft	○	○	○	○		○
Land-schafts-bild	○	○	○	○	○	

○ = neutrale / keine erhebliche Auswirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Umsetzung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht ersichtlich.

10. Kosten

Der Stadt Hilden entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Schützenstraße 41 bis 43“ keine zusätzlichen Kosten.

Aufgestellt:

Haan, den 19.10.2017

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

I Textliche Festsetzungen:**1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO, § 1 Abs. 10 BauNVO)**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

- 2.1 Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (GH, TH, FH) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).
- 2.2 Als maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) gilt die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut.

Als maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) gilt bei Satteldächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (oberster Abschluss der Dachhaut).

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) gilt bei Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung von 0-10°) der höchste Punkt des Daches (oberster Abschluss der Attika). Bei Pultdächern gilt als GH max. der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

- 2.3 Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.
- 2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,00 m auf einer Fläche von in Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten ist unzulässig.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA4 gilt eine abweichende Bauweise. Bauliche Anlagen und Gebäude sind dabei entlang der festgesetzten Baulinien zu errichten, also grenzständig zu Flurstück 1324 bzw. geschlossen an die bestehenden Baukörper.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 durch z.B. Wintergärten, an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m überschritten werden. Für das allgemeine Wohngebiet WA3 gilt die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch die o.g. Anlagen bis zu einer Tiefe von

max. 3,0 m lediglich für die südwestliche Baugrenze gegenüber der mit „St/Cp“ gekennzeichneten Fläche.

- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Überschreitung der vorderen und hinteren Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten (z.B. Hauseingänge, Balkone, Erker) allgemein zulässig. Dabei ist in einem untergeordneten Maße die Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten um bis zu maximal 1,50 m Tiefe und in der Breite in der Summe auf höchstens 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite zulässig. Die Überschreitung der hinteren Baugrenze durch untergeordnete Vorbauten ist um bis zu maximal 2,00 m Tiefe zulässig. Als vordere Baugrenze gilt dabei die straßenseitige Baugrenze entlang der Schützenstraße sowie als hintere Baugrenze die von der Schützenstraße abgewandte Baugrenze.

4. Stellplätze, Tiefgaragen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze (St), Carports (Cp), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „St“, „Cp“, „Ga“ bzw. „TGa“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 65 BauO NRW)

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind in den Vorgartenzonen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen erschließender Straße (mit „GFL“ gekennzeichnete Privatweg) und Bebauung.
- 5.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind in den rückwärtigen Bereichen (die von der erschließenden Privatstraße abgewandte Grundstücksfläche) die nach Landesrecht baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen im Sinne des § 65 BauO NRW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind, außer in den Vorgärten nach Ziffer 5.2, die nach Landesrecht baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen im Sinne des § 65 BauO NRW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einer Wohneinheit je Hauseinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn ein unabhängig befahrbarer Stellplatz je Wohneinheit auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachgewiesen wird.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 dürfen Stellflächen und Wegestrukturen ausschließlich mit LED-Leuchtkörpern ausgeleuchtet werden.

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähige Pflasterung) zu errichten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109. Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen.

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die jeweiligen Schalldämmmaße der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8 bis 10, aufweisen.

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	
		erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

- 9.2 Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den unter Ziffer 9.1 getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um einen entsprechenden Schallschutz gemäß der DIN 4109 zu erzielen.

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 10.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche zur nördlichen Plangebietsgrenze als Sichtschutz und zur Einfriedung standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste (siehe textlicher Hinweis) mit mindestens 5,0 m Wuchshöhe in Form einer mindestens einzeiligen Hecke anzupflanzen. Zulässig ist darüber hinaus eine Mischbepflanzung aus Sträuchern und schmalkronigen Laubbäumen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- 10.2 Von den getroffenen Festsetzungen unter Ziffer 10.1 darf abgewichen werden, sofern die jeweiligen Grundstückseigentümer (Nachbarn) im Einvernehmen und im Sinne des Nachbarrechtsgesetzes NRW (§§ 32 ff. NachbG NRW) anderslautende Vereinbarungen zum Anpflanzgebot als Einfriedung treffen.
- 10.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen standortgerechte, mindestens einzeilige Hecken gemäß Pflanzliste (siehe textlicher Hinweis) mit einer Höhe bis 1,5 m anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 10.4 Tiefgaragen sind, ausgenommen der Flächen von baulichen Anlagen, Wege- und Platzstrukturen, Terrassen, Kellerschächten, notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen) oder sonstigen versiegelten Flächen (wie z.B. Kinderspielflächen) mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken. Bei der Anpflanzung von Bäumen auf der Tiefgaragendecke ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 80 cm (zzgl. Drainschicht) im Bereich der Pflanzungen zu erhöhen.
Die Tiefgaragendecken sind als intensive Dachbegrünung gärtnerisch zu gestalten und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Bodendeckern und/oder Rasen sowie standortgerechten Sträuchern, Staudenpflanzungen, Gehölzen und / oder Bäumen zu begrünen.
Die fachgerechte Ausführung der intensiven Dachbegrünung hat gemäß den FLL-Richtlinien, insbesondere der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau zu erfolgen.

II Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauO)

1.1 Dachformen und Dachneigungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4 sind ausschließlich Flachdächer (FD) bis zu 10° Dachneigung oder Pultdächer (PD) bis zu 25° Dachneigung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig.

1.2 Dacheindeckungen

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc.) nicht betroffen.

1.3 Baukörpergestaltung

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich zu gestalten.

1.4 Einfriedungen

In den privaten Gärten der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Davon ausgenommen ist der Bereich mit dem Anpflanzgebot im WA3. Zäune in Form von offenen Einfriedungen (z.B. Maschendraht oder Metallgitter) sind ausschließlich in Verbindung mit Hecken zulässig.

Mauern als Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der Achse der erschließenden Straße (öffentlich und privat) zulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen erschließender Straße (mit „GFL“ gekennzeichnete Privatweg bzw. öffentliche Verkehrsfläche „Schützenstraße“)

und Bebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Achse der mit „GFL“ gekennzeichneten Privatstraße zulässig, wenn die zur Privatstraße zugewandte Mauerseite mit Kletter- oder Heckenpflanzen eingegrünt ist. Rankhilfen und Rankgerüste sind zur Eingrünung zulässig.

1.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

III Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1.1 Sichtfreihaltung

Die nachrichtlich übernommenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind gemäß RAS 06 in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtsignalgeber, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, darf nicht beeinträchtigt werden.

IV Textliche Hinweise:

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Rodungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
- Baufeldräumungen (Abbruch von Gebäuden) sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Niederschlagsentwässerung

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 anfallenden Niederschlagswässer sind im Sinne des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen

Es wird empfohlen, Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten (architektonische Selbsthilfe). Ist dies nicht möglich, sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 oder teilverglaste Vorbauten) vorzusehen. Es sind ferner die Festsetzungen gemäß Ziffer 9 zu berücksichtigen.

Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Hilden vom 10.11.2010 für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden in der zurzeit geltenden Fassung gemeinsam mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht im Planungs- und Vermessungsamt der Stadt Hilden, Am Rathaus 1 in 40721 Hilden, während der Öffnungszeiten bereitgehalten. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN-Normen besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

PflanzlisteSchmalkronige Laubbäume (2. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i> 'Scanlon'	Rot-Ahorn 'Scanlon'
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Eberesche
<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'	Thüringer Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulenhainbuche Frans Fontaine
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne, 'Chanticleer'

Sträucher für freiwachsende Strauchhecken

<i>Cornus mas</i>	Kornelkische
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Saalweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Sträucher für Schnitthecken

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdornarten
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel

Es sind für das Anpflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zusätzlich folgende Arten zur Pflanzung von Schnitthecken zulässig:

<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Glanzmispel spec.</i>	Photinia
<i>Thuja occidentalis spec.</i>	Lebensbaum
<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse

Bebauungsplan Nr. 263 "Schützenstraße"

